

Wójt Gminy Gzy

Uzasadnienie
Do Uchwały Nr
Rady Gminy Gzy
Z dnia



UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY GZY

aaa – zmiany wprowadzone w związku z opinią Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 7 października 2025 r.,

aaa - zmiany wprowadzone w związku z Postanowieniem Nr 300/DC/2025 Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 9 października 2025

Gzy, 2025 r.

Spis treści

1. Przyczyny 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.....	4
Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie na obszarach objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.....	4
Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie na obszarach uzupełnienia zabudowy, poza granicami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.....	10
Porównanie zapotrzebowania na nową zabudowę z chłonnością terenów niezabudowanych	10
2. Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy lub obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w planie ogólnym – w przypadku ich wyznaczenia	13
Wyznaczenie obszarów uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy	13
3. Przyczyny ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym.....	16
4. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b	21
1) POLITYKA PRZESTRZENNA GMINY OKREŚLONA W STRATEGII ROZWOJU GMINY w związku z art. 51 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. 2023 poz. 1688) zmienionym art. 4 punkt 1 ustawy z dnia 4 kwietnia 2025 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. 2025 poz. 527).....	21
2) Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa	22
3) Znajdujące się na obszarze gminy:.....	23
a) Formy ochrony przyrody oraz ich otulin	23
b) Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy szerokości 50 m od stopy wału.....	26
c) Obszary gruntów zmeliorowanych	26
d) Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy	27
e) Strefy ochronne ujęć wód	27
f) Obszary ochronne zbiorników śródlądowych.....	27
g) Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi	28
h) Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji	28
i) Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej.....	28
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 i 1688), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej.....	28

k)	Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne	32
l)	Tereny zamknięte i ich strefy ochronne	32
m)	Obszary ograniczonego użytkowania	32
n)	Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji	32
o)	Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji	32
p)	Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją	33
q)	Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne	33
r)	Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej	34
s)	Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego	35
4)	Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu	36
	<i>Oświata</i>	36
	<i>Ochrona zdrowia i pomoc społeczna</i>	36
	<i>Kultura</i>	37
	<i>Sport</i>	37
	<i>Infrastruktura transportowa</i>	37
	<i>Infrastruktura techniczna</i>	38
5)	Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe	39
6)	Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – prawo ochrony środowiska	42
7)	Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie	43

1. Przyczyny 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

Zgodnie z art. 13d ust. 1¹ ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.) przy wyznaczaniu stref planistycznych w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, obszary uzupełnienia zabudowy oraz obszary z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie.

W związku z powyższym należy obliczyć chłonność terenów niezabudowanych, umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej, objętych obowiązującymi planami miejscowymi oraz chłonność terenów niezabudowanych występujących w ramach wyznaczonego obszaru uzupełnienia zabudowy. Chłonność wyrażona jest liczbą ludności – to przewidywana liczba mieszkańców, która będzie zamieszkiwała tereny obecnie niezabudowane, dla których z planu ogólnego wynika możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej przy optymalnym wykorzystaniu terenów.

Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie na obszarach objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego

Na obszarze gminy Gzy obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentów miejscowości: Borza Strumiany, Grochy Stare, Gotardy, Gzy, Kozłówka, Porzowo, Przewodowo Majorat, Przewodowo Nowe, Przewodowo Parcele, Sisice i Szyszki, gmina Gzy (Uchwała Nr XI/40/11). Zajmuje on powierzchnię ok. 144.46 ha, co stanowi około 1.38 % powierzchni gminy.

W celu obliczenia chłonności terenów niezabudowanych objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego posłużono się parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu określonymi w § 15 ww. planu. Plan ustalił możliwość podziału terenów na działki budowlane:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – min. powierzchnia działki to 800 m²,
- dla zabudowy mieszkaniowej z usługami – min. powierzchnia działki to 1 200 m²,
- dla zabudowy letniskowej – min. powierzchnia działki to 1 200 m².

Dla zabudowy zagrodowej natomiast przyjęto minimalną powierzchnię działki wynoszącą 3 000 m². Założono, że na jednej działce budowlanej powstanie jeden budynek z jednym lokalem mieszkalnym i zamieszka w nim średnio 3,41 osoby. Zgodnie z danymi GUS (stan na 31.12.2024 r.) przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie w gminie Gzy wynosi 3,36 osoby.

¹ W brzmieniu nadanym ustawą z dnia 4 kwietnia 2025 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2025 r. poz. 527)

Tabela 1 Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, na obszarze obowiązujących planów miejscowych dopuszczających zabudowę mieszkaniową

L.p.	Przeznaczenie w planie miejscowym	Powierzchnia terenu [m ²]	Udział zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	Udział zabudowy zagrodowej	Udział zabudowy letniskowej	Chłonność zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej [liczba działek]	Chłonność zabudowy zagrodowej [liczba działek]	Chłonność zabudowy letniskowej [liczba działek]
1	6MN	3125,55	1	0	0	4		
2	15MN	4144,33	1	0	0	5		
3	24MN	9822,30	1	0	0	12		
4	14MN	5322,29	1	0	0	6		
5	13MN	3422,81	1	0	0	4		
6	23MN	1278,35	1	0	0	1		
7	11MN	912,15	1	0	0	1		
8	2MN/U	13252,17	0,5	0	0	5		
9	30MN/U	6962,28	0,5	0	0	3		
10	13MN/U	9151,03	0,5	0	0	4		
11	19MN/U	8143,40	0,5	0	0	3		
12	27MN/U	9464,69	0,5	0	0	4		
13	25MN/U	6167,27	0,5	0	0	2		
14	23MN/U	2779,23	0,5	0	0	1		
15	18MN/U	9721,85	0,5	0	0	4		
16	26MN/U	14426,98	0,5	0	0	6		
17	15MN/U	6893,10	0,5	0	0	3		
18	13MN/U	3476,56	0,5	0	0	1		
19	7MN/U	4979,25	0,5	0	0	2		
20	5MN/U	2531,51	0,5	0	0	1		
21	22MN/U	3387,57	0,5	0	0	1		
22	14MN/U	5953,18	0,5	0	0	2		
23	8MN/U	7564,73	0,5	0	0	3		
24	8MN/U	2856,65	0,5	0	0	1		

25	2MN/U	3666,86	0,5	0	0	1		
26	10MN/U	9045,08	0,5	0	0	3		
27	6MN/U	10159,75	0,5	0	0	4		
28	4MN/U	22335,24	0,5	0	0	9		
29	6MN/U	12093,68	0,5	0	0	5		
30	3MN/U	2603,03	0,5	0	0	1		
31	2MN/U	10500,52	0,5	0	0	4		
32	1MN/U	1209,58	0,5	0	0	1		
33	2MN/U	10793,17	0,5	0	0	4		
34	10MN/U	1713,57	0,5	0	0	1		
35	5MN/U	7574,89	0,5	0	0	3		
36	3MN/U	3095,74	0,5	0	0	1		
37	18MN/U	2261,20	0,5	0	0	1		
38	22MN/U	2533,38	0,5	0	0	1		
39	12MN/U	1558,86	0,5	0	0	1		
40	3MN/U	1269,28	0,5	0	0	1		
41	10MN/U	1912,39	0,5	0	0	1		
42	10MN/U	450,25	0,5	0	0	0		
43	10MN/U	630,33	0,5	0	0	0		
44	22MN/U	3802,81	0,5	0	0	1		
45	1MN/U	3416,67	0,5	0	0	1		
46	1MN/U	1062,59	0,5	0	0	0		
47	1MN/U	1071,97	0,5	0	0	0		
48	14RM	7752,94	0	1	0		2	
49	21RM	3192,27	0	1	0		1	
50	20RM	3479,45	0	1	0		1	
51	32RM	7756,24	0	1	0		2	
52	16RM	7060,72	0	1	0		2	
53	27RM	2995,55	0	1	0		1	

54	1RM	4517,56	0	1	0		1	
55	5RM	7015,84	0	1	0		2	
56	13RM	7841,51	0	1	0		2	
57	7RM	4256,34	0	1	0		1	
58	2RM	4265,17	0	1	0		1	
59	2RM	8614,48	0	1	0		2	
60	11RM	6281,84	0	1	0		2	
61	5RM	1603,88	0	1	0		0	
62	14RM	5092,08	0	1	0		1	
63	14RM	5913,07	0	1	0		1	
64	14RM	4521,56	0	1	0		1	
65	20RM	5358,97	0	1	0		1	
66	26RM	2496,92	0	1	0		1	
67	16RM	3391,46	0	1	0		1	
68	16RM	4507,95	0	1	0		1	
69	22RM	5661,87	0	1	0		1	
70	22RM	3276,18	0	1	0		1	
71	24RM	5134,89	0	1	0		1	
72	27RM	1181,33	0	1	0		0	
73	17RM/U	4353,69	0	0,5	0		1	
74	1RM/U	2161,78	0	0,5	0		0	
75	5RM/U	2409,56	0	0,5	0		1	
76	9RM/U	4700,90	0	0,5	0		1	
77	10RM	1361,76	0	1	0		0	
78	10RM	7593,09	0	1	0		2	
79	10RM	5587,16	0	1	0		1	
80	3RM	2415,95	0	1	0		1	
81	1RM	786,83	0	1	0		0	
82	15RM	881,13	0	1	0		0	

83	13RM	3063,07	0	1	0		1	
84	5RM	3257,65	0	1	0		1	
85	3RM	7664,97	0	1	0		2	
86	3RM	3505,97	0	1	0		1	
87	5RM	734,95	0	1	0		0	
88	5RM	1526,38	0	1	0		0	
89	9RM	2675,94	0	1	0		1	
90	12RM	14990,48	0	1	0		5	
91	15RM	4030,22	0	1	0		1	
92	11RM	3192,84	0	1	0		1	
93	15RM	5125,98	0	1	0		1	
94	15RM	2435,98	0	1	0		1	
95	16RM	2795,06	0	1	0		1	
96	4RM	2311,69	0	1	0		0	
97	5RM/U	344,55	0	0,5	0		0	
98	1P/MN/NO	11286,18	0,5	0	0		7	
99	5MN/ML	4116,61	0,5	0	0,5	2		2
100	6MN/ML	10795,88	0,5	0	0,5	6		4
101	9U/MN	7950,02	0,5	0	0	5		
102	8U/MN	13383,69	0,5	0	0	8		
103	7U/MN	2278,16	0,5	0	0	1		
Suma działek możliwych do wydzielenia						145	60	6
Chłonność wyrażona w liczbie osób w podziale na rodzaj zabudowy						487	201	20
Suma chłonności wyrażona w liczbie osób						708		

MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług i rzemiosła nieuciążliwego,

MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

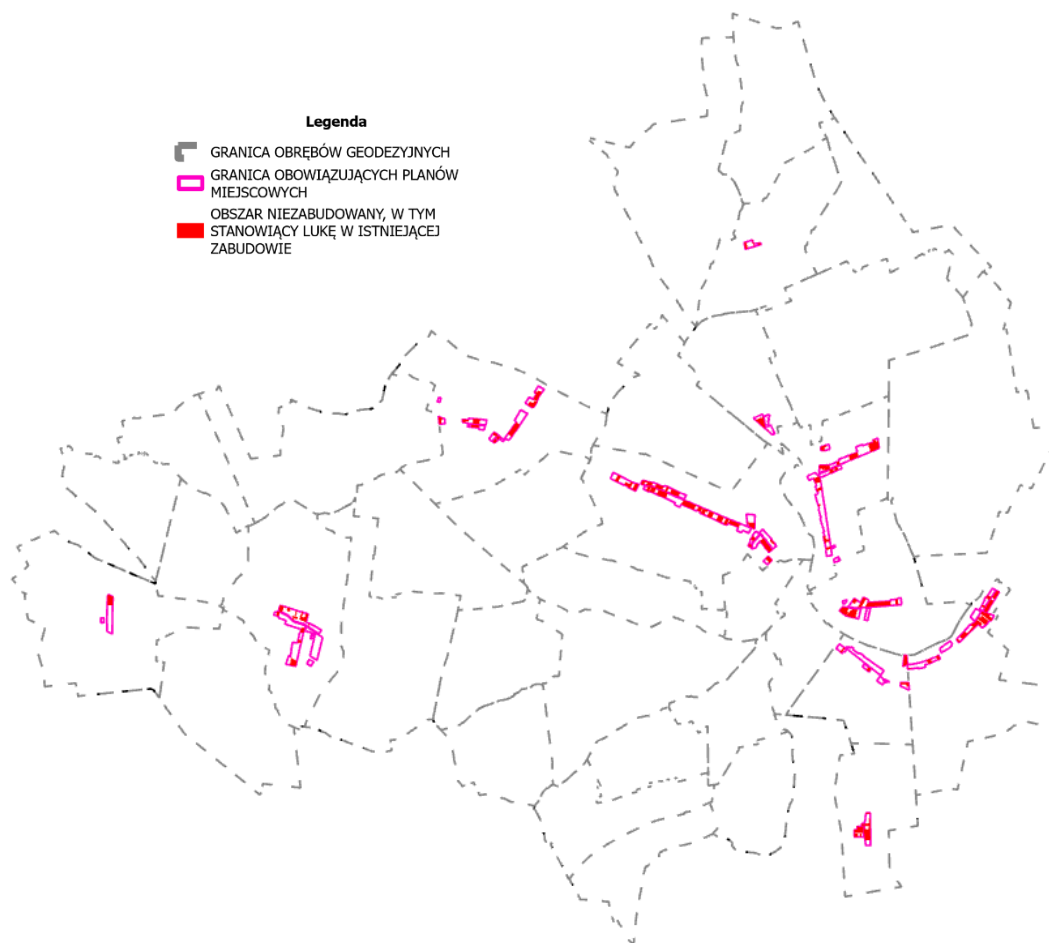
RM - tereny zabudowy zagrodowej związanej z produkcją rolną i hodowlą,

RM/U - tereny zabudowy zagrodowej związanej z produkcją rolną i hodowlą z dopuszczeniem przetwórstwa rolno- spożywczego, usług i rzemiosła,

U/MN - tereny usług uciążliwych z funkcją mieszkalną dla właściciela,

MN/ML - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy letniskowej,

P/MN/NO - teren przetwórstwa mięsnego.



Rysunek 1 Obszary niezabudowane, w tym stanowiące lukę w istniejącej zabudowie na obszarze objętym obowiązującymi planami miejscowymi

Źródło: Opracowanie własne

Chłonność obszarów niezabudowanych, w tym stanowiących lukę w istniejącej zabudowie na obszarach objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego w gminie Gzy wynosi **708 osób**, w tym:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 487 osób,
- dla zabudowy zagrodowej – 201 osób.
- dla zabudowy letniskowej – 20 osób.

Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie na obszarach uzupełnienia zabudowy, poza granicami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Obszary uzupełnienia zabudowy, zlokalizowane poza granicami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, stanowiące tereny niezabudowane, w tym luki w istniejącej zabudowie, zajmują powierzchnię **129 865,51 m²**. W strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną znajduje się **88 652,48 m²**, natomiast w strefie wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową **41 213,03 m²**.

Na obszarach tych znajduje się 58 działek chłonnych, w tym:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 35 działek,
- dla zabudowy zagrodowej – 24 działki.

Założono, że na jednej działce znajdować się będzie jeden budynek mieszkalny i zamieszka w nim średnio 3,36 osoby. Zgodnie z danymi GUS (stan na 31.12.2024 r.) przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie w gminie Gzy wynosi 3,36 osoby.

Tabela 2 Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, na obszarach uzupełnienia zabudowy, zlokalizowanych poza granicami obowiązujących planów miejscowych

Strefa planistyczna	Powierzchnia obszaru [m ²]	Liczba działek chłonnych	Chłonność wyrażona w liczbie osób
SJ	88 652,48	35	117
SZ	41 213,03	24	80
SUMA			197

Chłonność położonych na terenie gminy Gzy obszarów uzupełnienia zabudowy wynosi **197 osób**.

Porównanie zapotrzebowania na nową zabudowę z chłonnością terenów niezabudowanych

Zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Gzy będzie wynosić **500 osób**, zgodnie z pkt. 4 ppkt. 6 niniejszego uzasadnienia.

Chłonność terenów niezabudowanych, w tym stanowiących luki w istniejącej zabudowie, zlokalizowanych na obszarach obowiązujących planów miejscowych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wynosi **708 osób**. Natomiast chłonność położonych na terenie gminy Gzy obszarów uzupełnienia zabudowy wynosi **197 osób**. Łącznie suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym stanowiących luki w istniejącej zabudowie, wynosi **905 osób**.

Zgodnie z art. 13d ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.): „*W strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c*

ust. 2 pkt 1 – , suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.”

W związku z tym, że chłonność terenów niezabudowanych w ramach obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod funkcję mieszkaniową oraz obszarów niezabudowanych w ramach obszarów uzupełnienia zabudowy jest większa niż 130 % zapotrzebowania, w nawiązaniu do art. 13d ust. 3 ww. ustawy: „*W przypadku gdy na obszarach, o których mowa w ust. 1, suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, dopuszcza się wyznaczenie stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, na tych obszarach oraz nie wyznacza się tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy*”, na obszarze gminy Gzy **nie** wyznaczają się stref planistycznych, umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej, na innych obszarach niż przeznaczonych pod tę funkcję w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, obszarach uzupełnienia zabudowy oraz obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie.

W związku z sytuacją określoną w art. 13d ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.), tj.: „*suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest większa niż 130% zapotrzebowania na nową zabudowę w gminie*” na obszarze gminy Gzy wyznaczono strefy planistyczne w oparciu o:

- obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego,
- obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy, w tym poszerzenia zgodnie z § 1 ust. 5 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym (Dz. U z 2024 r., poz. 729),
- istniejącą zabudowę, o funkcji mieszkaniowej, i zagospodarowanie terenu oznaczone jako grunty zabudowane i zurbanizowane w bazie danych ewidencji gruntów i budynków oraz na podstawie zdjęć lotniczych (ortofotomapy),
- złożone wnioski w toku prowadzonej procedury planistycznej.

Mając na uwadze powyższe uwarunkowania, na obszarze gminy Gzy wyznaczono następujące strefy planistyczne:

- SJ – strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- SZ – strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową,
- SU – strefę usługową,
- SP – strefę gospodarczą,
- SR – strefę produkcji rolniczej,
- SI – strefę infrastrukturalną,
- SN – strefę zieleni i rekreacji,
- SC – strefę cmentarzy,
- SO – strefę otwartą,

- SK – strefę komunikacyjną.

Wymienione powyżej strefy mogą mieć różne dopuszczenia w ramach dodatkowego profilu funkcjonalnego (np. w ramach strefy SO) oraz mogą mieć różne parametry i wskaźniki urbanistyczne. Szczegółowe zestawienie profilu funkcjonalnego stref planistycznych tj. funkcji podstawowych i uzupełniających dla poszczególnych stref zawiera tabela nr 3 w rozdziale 3. Parametry i wskaźniki określone dla poszczególnych stref planistycznych zawarte są w pliku GML.

2. Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy lub obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w planie ogólnym – w przypadku ich wyznaczenia

Wyznaczenie obszarów uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy

Obszar Uzupełnienia Zabudowy (zwany dalej OUZ) został wyznaczony zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729), zwanego dalej „rozporządzeniem”.

W pierwszej kolejności określono dane wejściowe potrzebne do wykonania OUZ. Do tego celu wykorzystano dane pochodzące z baz danych Ewidencji Gruntów i Budynków oraz obiektów topograficznych o szczegółowości zapewniającej tworzenie standardowych opracowań kartograficznych w skalach 1:500, 1:1000 zgodnie z § 1 ust. 2 rozporządzenia.

Zgodnie z § 1 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia 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 tego celu wykorzystano rodzaje budynków określone według Klasyfikacji Środków Trwałych, o której mowa w przepisach wydanych na podstawie art. 40 ust. 2 ustawy z dnia 29 czerwca 1995 r. o statystyce publicznej (Dz. U. z 2024 r., poz. 1799):

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

Po przygotowaniu danych wejściowych przeprowadzono kolejne kroki określone w § 1 ust. 1 pkt 1 – 5 ww. rozporządzenia. W wyniku przeprowadzonych czynności otrzymano łączny obszar o powierzchni **877 896,51 m²**.

Zgodnie z § 1 ust. 5 ww. rozporządzenia 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:

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

gdzie:

P_p – oznacza łączną maksymalną powierzchnię powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1, w wyniku rozszerzenia ich granic,

P_b – oznacza łączną powierzchnię obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 pkt 1–3,

Pu – oznacza łączną powierzchnię obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1.

Pb – powierzchnia obszaru wyznaczonego w sposób o którym mowa w ust. 1 pkt 1–3 rozporządzenia wynosi: **3 722 932,51 m²**.

Pu – łączna powierzchnia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 rozporządzenia wynosi: **877 896,51 m²**.

W związku z powyższym, wyliczono że w gminie Gzy OUZ można rozszerzyć o obszar łącznej powierzchni nie przekraczającej:

$$P_p = 25 \% * (3\,722\,932,51 - 877\,896,51) = \underline{711\,258,9\,m^2}$$

W nawiązaniu do Postanowienia Nr 300/DC/2025 Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 9 października 2025 r., odmawiającego uzgodnienia projektu, ograniczono OUZ w granicach działek ewidencyjnych na których zlokalizowane są następujące obiekty wpisane do rejestru zabytków:

- Zespół budowlany, składający się z kościoła parafialnego pw. Wniebowzięcia NMP wzniesionego w latach 1872-74, wg projektu Jana Kwiatkowskiego dzwonnicy (wybudowanej w 4 ćw. XIX w.), cmentarza przykościelnego wraz z kamiennym ogrodzeniem, powstał w początkach XX w.; położony w miejscowości Gzy (nr. rej. A-913),
- Zespół sakralny w Przewodowie gm. Gzy składający się z: kościoła parafialnego pw. Św. Anny powstałego ok. 1875 r., kaplicy powstałej w 1 poł. XIX w. położonej na terenie cmentarza przykościelnego, cmentarza przykościelnego wraz z jego warstwą kulturową w granicach wyznaczonych przez murowane (powstałe ok. 1900 r.) ogrodzenie, wraz z tym ogrodzeniem figurujący pod nr. rej. A-334,
- Park podworski o pow. Ca 3,0 ha w Pękowie, gm. Gzy (nr rej. A-174),
- Kościół parafialny rzymsko-katolicki pw. Przemienienia Pańskiego, wzniesiony w latach 1887-1899, wg projektu Feliksa Nowickiego, położony we wsi Szyszki, gmina Gzy, powiat pułtuski (Nr rej. A-815).

W związku z powyższym obszar, który powstał w wyniku przeprowadzenia czynności wskazanych w ust.1 rozporządzenia, został pomniejszony o 19 932,03 m² i do sprawdzenia poprawności wykonania poszerzenia OUZ **przyjęto wartość Pu równa 857 964,48 m²**.

$$877\,896,51\,m^2 - 19\,932,03\,m^2 = 857\,964,48\,m^2$$

Kolejnym krokiem przy wyznaczaniu ostatecznego OUZ było rozszerzenie obszaru, który powstał w wyniku przeprowadzenia czynności określonych w § 1 ust. 1 pkt 1 – 5 rozporządzenia o obszar nie większy niż wynika to z powyższych obliczeń.

Przy rozszerzeniu OUZ kierowano się lokalnymi uwarunkowaniami przestrzennymi oraz przyjętą polityką przestrzenną Gminy. Rozszerzenia obszaru OUZ mają miejsca na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci infrastruktury technicznej. W Planie

Ogólnym OUZ rozszerzano w miejscach gdzie potencjalna przyszła zabudowa może zintensyfikować już istniejącą i/lub stworzyć harmonijną całość funkcjonalno-przestrzenną. W związku z dużym udziałem użytków rolnych klas II, III, IIIa oraz IIIb obszar OUZ, w przypadku lokalizacji na wymienionych gruntach, rozszerzany był po spełnieniu warunków określonych w § 1 ust. 1 pkt 6 ww. rozporządzenia.

Obszar sumaryczny ostatecznego OUZ (rozszerzonego) wraz z obszarem otrzymanym w wyniku przeprowadzenia czynności określonych w § 1 ust. 1 pkt 1-5 rozporządzenia wynosi: **1 564 416,888 m²**

W związku z powyższym rozszerzenie OUZ w stosunku do tego otrzymanego w wyniku przeprowadzenia czynności określonych w § 1 ust. 1 pkt 1-5 rozporządzenia nastąpiło na powierzchni **706 452,408 m²**

$$1\,563\,416,888\text{ m}^2 - 857\,964,48\text{ m}^2 = 706\,452,408\text{ m}^2$$

$$711\,258,9\text{ m}^2 > 706\,452,408\text{ m}^2$$

Podsumowując, dokonane rozszerzenie OUZ jest mniejsze aniżeli maksymalnie dozwolone wynikające z dokonanych obliczeń powyżej.

Na obszarze gminy Gzy nie wyznaczono obszaru zabudowy śródmiejskiej w związku z wiejskim charakterem gminy.

3. Przyczyny ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym

W każdej strefie planistycznej profil funkcjonalny obejmuje tereny określone w ramach profilu funkcjonalnego podstawowego oraz wybrane tereny określone w ramach profilu funkcjonalnego dodatkowego, zgodnie z poniższą tabelą.

Tabela 3 Profil funkcjonalny stref planistycznych w gminie Gzy

L.p.	Oznaczenie strefy planistycznej	Nazwa strefy planistycznej	Profil funkcjonalny strefy planistycznej	
			podstawowy	dodatkowy
1	1SJ – 35SJ, 37SJ – 46SJ, 48SJ – 56SJ, 58SJ, 60SJ – 83SJ, 85SJ – 131SJ, 133SJ – 187SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej*	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
2	188SJ 189SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej*	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
3	1SZ - 648SZ	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*	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
4	1SU 18SU 19SU 20SU	strefa usługowa	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej*	teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
5	2SU – 13SU, 15SU – 17SU	strefa usługowa	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej*	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
6	1SP 2SP	strefa gospodarcza	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej*	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
7	2SR – 148SR	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*	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód

8	1SR	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*	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
9	1SI	strefa infrastrukturalna	teren infrastruktury technicznej, teren ogrodów działkowych, teren komunikacji	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
10	2SI	strefa infrastrukturalna	teren infrastruktury technicznej, teren ogrodów działkowych, teren komunikacji	teren usług, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
11	3SI 4SI	strefa infrastrukturalna	teren infrastruktury technicznej, teren ogrodów działkowych, teren komunikacji	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
12	1SN 2SN 3SN 5SN	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 zieleni naturalnej, teren lasu
13	4SN 6SN 7SN 8SN	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 usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu
14	1SC 3SC	strefa cmentarzy	teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej*	teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego,

				teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
15	2SC	strefa cmentarzy	teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej*	teren usług kultu religijnego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
16	1SO – 5SO	strefa otwarta	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej*	
17	6SO	strefa otwarta	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej*	teren biogazowni, teren zieleni urządzonej
18	7SO 8SO	strefa otwarta	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej*	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej
19	1SK 3SK	strefa komunikacyjna	teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej*	
20	2SK	strefa komunikacyjna	teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej*	teren drogi zbiorczej, teren zieleni naturalnej teren wód

* - dotyczy innych terenów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m²

W nawiązaniu do opinii Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 7 października 2025 r., po przeanalizowaniu wskazanych w piśmie wydziałów planistycznych, w projekcie planu ogólnego naniesiono następujące zmiany:

- strefa usługowa oznaczona symbolem 14SU została zamieniona na strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową oznaczoną symbolem 642SZ,
- strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną oznaczona symbolem 36SJ została zamieniona na strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową oznaczoną symbolem 643SZ,
- strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną oznaczona symbolem 47SJ została dołączona do strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową oznaczoną symbolem 252SZ,
- strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną oznaczona symbolem 57SJ została zamieniona na strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową oznaczoną symbolem 644SZ,
- strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną oznaczona symbolem 59SJ została zamieniona na strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową oznaczoną symbolem 645SZ,
- strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną oznaczona symbolem 84SJ została zamieniona na strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową oznaczoną symbolem 646SZ,
- strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną oznaczona symbolem 132SJ została zamieniona na strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową oznaczoną symbolem 647SZ,
- strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną oznaczona symbolem 190SJ została dołączona do strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową oznaczoną symbolem 280SZ,
- w strefie zieleni i rekreacji oznaczonej symbolem 6SN wydzielono, zgodnie z użyciem Br w EGiB, strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową oznaczoną symbolem 648SZ.

W związku z powyższym w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną oznaczoną symbolami SJ numeracja jest nieciągła – nie ma terenów oznaczonych symbolami 36SJ, 47SJ, 57SJ, 59SJ, 84SJ, 132SJ. W strefie usługowej oznaczonej symbolem SU numeracja jest nieciągła – nie ma terenu oznaczonego symbolem 14SU.

Dla stref planistycznych z określonymi profilami funkcjonalnymi, zgodnie z powyższą tabelą, ustalono następujące typy wskaźników i parametrów urbanistycznych:

- dla strefy SJ (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną) określono: wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej,
- dla strefy SZ (strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową) określono: wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej,

- dla strefy SU (strefa usługowa) określono: wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej,
- dla strefy SP (strefa gospodarcza) określono: wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej,
- dla strefy SR (strefa produkcji rolniczej) określono: wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej,
- dla strefy SI (strefa infrastrukturalna), w tym dla:
 - 1SI oraz 3SI określono: wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej,
 - 2SI oraz 4SI określono: wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej,
- dla strefy SN (strefa zieleni i rekreacji) określono: wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej;
- dla strefy SC (strefa cmentarzy) określono: wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej;
- dla strefy SO (strefa otwarta), w tym dla:
 - 1SO – 5SO: nie określono wskaźników,
 - 6SO, 7SO oraz 8SO określono: wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej,
- dla strefy SK (strefa komunikacyjna) nie określono wskaźników.

Parametry i wskaźniki określone dla poszczególnych stref planistycznych zawarte są w pliku GML.

4. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b

1) POLITYKA PRZESTRZENNA GMINY OKREŚLONA W STRATEGII ROZWOJU GMINY w związku z art. 51 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. 2023 poz. 1688) zmienionym art. 4 punkt 1 ustawy z dnia 4 kwietnia 2025 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. 2025 poz. 527).

Strategia Rozwoju Gminy Gzy do 2030 roku została przyjęta Uchwałą Nr IX/53/2025 Rady Gminy Gzy z dnia 22 listopada 2024 r. Wnioski z analizy są następujące:

1. Strategia Rozwoju Gminy zawiera model struktury funkcjonalno-przestrzennej, który stanowi ilustrację założeń ukierunkowanej terytorialnie polityki rozwoju lokalnego, w związku z czym zawiera przełożenie celów strategicznych oraz ma bezpośrednie przełożenie na ustalenia Planu Ogólnego. Model struktury funkcjonalno-przestrzennej został uwzględniony w pracy analitycznej w ramach Planu Ogólnego i wpłynął na wyznaczenie określonych stref planistycznych, budujących gminny katalog stref planistycznych,

2. Model struktury funkcjonalno-przestrzennej wskazuje główne rejony funkcjonowania rozwoju potencjału mieszkaniowego i obsługi ludności, które zawierają rozmieszczenie terenów obecnej zabudowy i kluczowe rejony dalszego rozwoju zabudowy. Ich zestawienie ze strefami planistycznymi o analogicznych funkcjach w Planie Ogólnym (SJ - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, SZ - strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową), które podlegają bilansowaniu zgodnie z art. 13d ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wskazuje iż, zawierają się w terenach wskazanych w Planie Ogólnym, co dowodzi że Plan Ogólny wypełnia wskazania strategii i się w nią wpisuje,

3. Model struktury funkcjonalno-przestrzennej wskazuje główne rejony funkcjonowania i rozwoju potencjału produkcyjnego i aktywności gospodarczej. Ich zestawienie ze strefami planistycznymi o analogicznych funkcjach w Planie Ogólnym (SP – strefa gospodarcza wraz z dopuszczonym profilem dodatkowym – terenem usług) wskazuje iż, zawierają się w terenach wskazanych w Planie Ogólnym, co dowodzi że Plan Ogólny wypełnia wskazania strategii i się w nią wpisuje,

4. Model struktury funkcjonalno-przestrzennej wskazuje system powiązań przyrodniczych, w tym formy ochrony przyrody oraz korytarze i płaty ekologiczne – ich ochrona jest uwzględniona w Planie Ogólnym i szczegółowo opisana w pkt 3 niniejszego uzasadnienia,

5. Model struktury funkcjonalno-przestrzennej wskazuje główne elementy sieci transportowych oraz infrastruktury technicznej i społecznej. W ramach Planu Ogólnego wyznaczono tereny stref SK - strefa komunikacyjna, SI – strefa infrastrukturalna. Sposób ich uwzględniania jest szczegółowo opisany w pkt 4 niniejszego uzasadnienia.

2) Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa

Aktualnie obowiązuje Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego przyjęty Uchwałą nr 22/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2018 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z dnia 28 grudnia 2018 r., poz. 13180).

Zgodnie z wnioskiem Zarządu Województwa Mazowieckiego z dnia 11 grudnia 2024, znak OTO-UO-420.21.2024.JG dla obszaru gminy Gży wniesiono o uwzględnienie nakazów i zakazów obowiązujących dla Nasielsko – Karniewskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz określenie działań mających na celu:

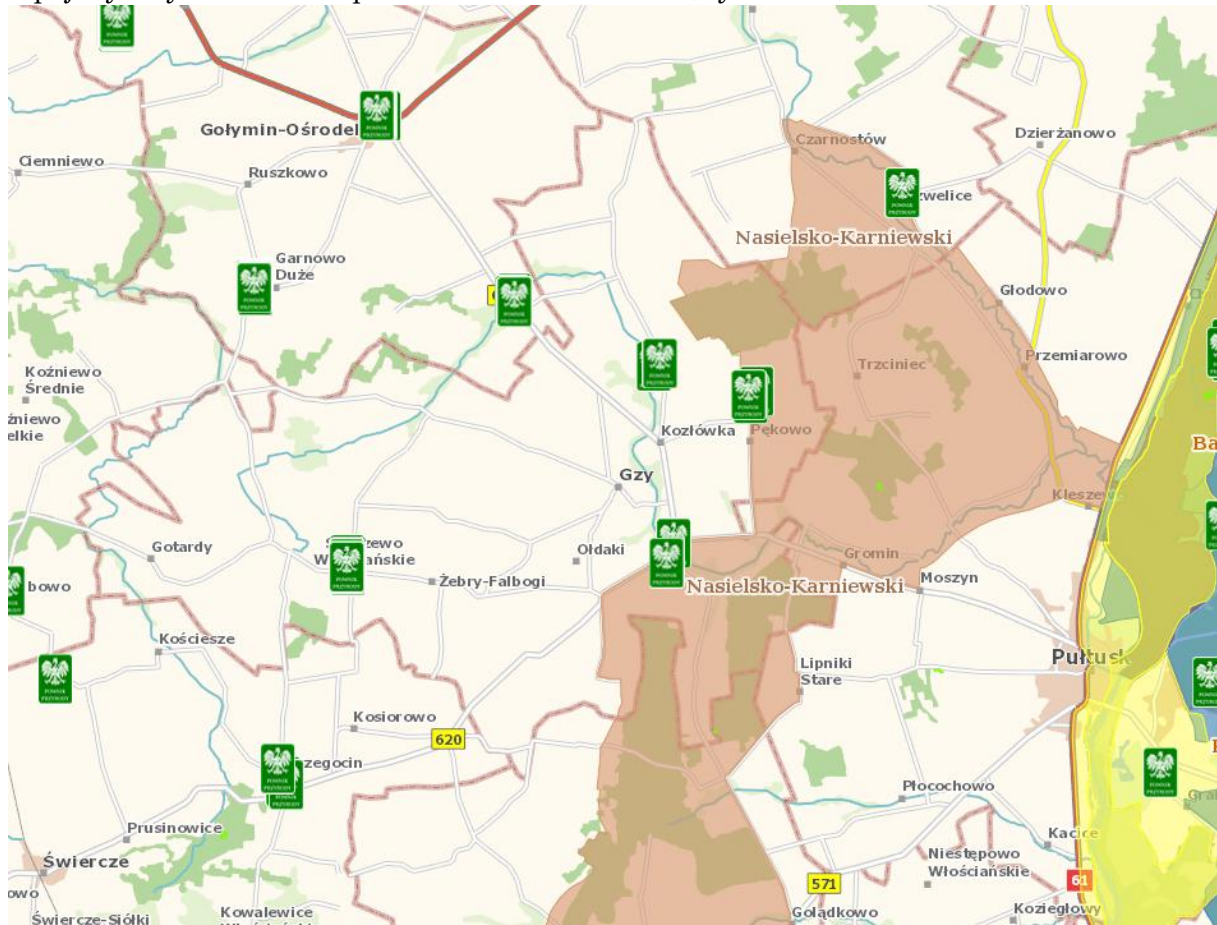
- uzupełnienie zabudowy w istniejących strukturach przestrzennych o wykształconym układzie komunikacyjnym,
- ochronę terenów otwartych przed rozpraszaniem zabudowy,
- wspieranie budowy i rozbudowy systemów zbiorowego zaopatrzenia w wodę,
- sukcesywną sanitację terenów o zabudowie rozproszonej (przydomowe oczyszczalnie ścieków lub wywożenie ścieków przy zapewnieniu ich oczyszczania),
- przeciwdziałanie negatywnym efektom urbanizacji na obszary chronione,
- zachowanie cennych siedlisk przyrodniczych (dolin rzecznych, leśnych, łąkowych, śródpolnych itp.),
- ochronę gruntów rolnych klas I-III oraz gruntów leśnych przed ich nieuzasadnionym przeznaczeniem na cele nierolnicze i nie leśne,
- zwiększanie istniejącej zdolności retencyjnej obszaru poprzez m.in. zmniejszenie odpływu wód opadowych i roztopowych oraz zwiększanie różnych form retencji wodnej,
- ochronę głównych zbiorników wód podziemnych (nr 215 „Subniecka Warszawska”) oraz stref ochronnych ujęć wód (powierzchniowych i podziemnych),
- ochronę naturalnych elementów przyrodniczych (m.in. torfowisk, bagien, stawów, oczek wodnych),
- poprawę jakości powietrza poprzez zamianę paliw na niskoemisyjne oraz rozwój odnawialnych źródeł energii,
- przeciwdziałania fragmentacji rolniczej przestrzeni produkcyjnej poprzez poprawę struktury obszarowej gospodarstw, w tym scalanie gruntów i zagospodarowanie poscaleniowe,
- ochronę przez presją urbanizacyjną najcenniejszych i najbardziej produktywnych elementów rolniczej przestrzeni produkcyjnej (obszar objęty planem ogólnym znajduje się w opinogórskim obszarze żywicielskim – obszarze predysponowanym do pełnienia funkcji żywicielskich o strategicznym znaczeniu w województwie mazowieckim),
- zachowanie funkcji towarzyszących produkcji żywności, m.in.: utrzymywanie tradycyjnego krajobrazu rolniczego, zachowanie wolnych przestrzeni użytkowanych rolniczo, utrzymywanie trwałych użytków zielonych dla ochrony bioróżnorodności,
- wspieranie działalności gospodarczej towarzyszącej produkcji rolnej, a także dążenie do zrównoważonego rozwoju funkcji pozarolniczych.

Podczas wyznaczania stref planistycznych wzięto pod uwagę ww. uwarunkowania i kierunki rozwoju określone dla gminy Gzy w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego (2018), w tym przede wszystkim obszary cenne przyrodniczo (Nasielsko – Karniewski Obszar Chronionego Krajobrazu). Strefy związane z zabudową i zainwestowaniem wyznaczane były na podstawie obowiązującego planu miejscowego oraz istniejącego zainwestowania, a obszary uzupełnienia zabudowy wraz z ich poszerzeniami wyznaczono z poszanowaniem obszarów cennych przyrodniczo oraz gleb wysokich klas bonitacyjnych.

3) Znajdujące się na obszarze gminy:

a) Formy ochrony przyrody oraz ich otulin

W gminie występują następujące formy ochrony przyrody (zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2024 r., poz. 1478 ze zm.): Nasielsko – Karniewski Obszar Chronionego Krajobrazu i 9 pomników przyrody, w tym 7 pojedynczych drzew i 2 pomniki wieloobiektove (Rysunek 2).



Rysunek 2 Rozmieszczenie form ochrony przyrody na terenie gminy Gzy

Źródło: <http://geoserwis.gdos.gov.pl/mapy/>

Nasielsko – Karniewski Obszar Chronionego Krajobrazu

Obejmuje atrakcyjny krajobrazowo fragment Wysoczyzny Ciechanowskiej od Nasielska do Pułtuszka, z ostańcami wzgórz morenowych i kemowych, obszarami leśnymi i bagiennymi, oraz Dolinę Dolnej Narwi. Dolina Narwi wraz z jej krawędzią erozyjną i fragmentami Puszczy Białej, wąwozami i dolinkami erozyjnymi, pełna starorzeczy, dolinek przelewowych, z rzeką pełną wysepek, leży na szlaku przelotów ptactwa, a szlak ten jest zaliczany do najważniejszych w skali kraju. Na Wysoczyźnie Ciechanowskiej Obszar rozciąga się pasem o szerokości ok. 3 km łącząc niewielkie kompleksy leśne. W okolicach Nasielska i Serocka obejmuje ostańce wzgórz morenowych i kemowych, pochodzące z recesji stadiału Wkry i stanowiące wschodnie przedłużenie moren płońskich.

Nasielsko – Karniewski Obszar Chronionego Krajobrazu, 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 pełnioną funkcją korytarzy ekologicznych.

Całkowita powierzchnia obszaru wynosi 14586,1 ha, z czego ok. 12,8 % (1864,23 ha) leży we wschodniej części gminy Gzy. Swoim zasięgiem obejmuje także gminy: Winnica (gmina wiejska), Pokrzywnica (gmina wiejska), Pułtusk (gmina miejsko-wiejska), Serock (gmina miejsko-wiejska), Nasielsk (gmina miejsko-wiejska) oraz Karniewo (gmina wiejska).

Obszar został utworzony w 1990 r. Uchwałą Nr 59/X/90 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Ciechanowie z dnia 23 kwietnia 1990 r. w sprawie wyznaczenia obszarów chronionego krajobrazu na terenie województwa ciechanowskiego (Dz. Urz. z 1990 r. Nr 8, poz. 66). Aktem prawnym obecnie regulującym ochronę tego obszaru jest Uchwała Nr 122/24 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 listopada 2024 r. w sprawie Nasielsko – Karniewskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2024 r., poz. 11350) w zakresie określonym w art. 23 ust. 1 oraz art. 24 ustawy o ochronie przyrody.

Pomniki przyrody

Na terenie gminy występuje 9 pomników przyrody, w tym 7 pojedynczych drzew i 2 pomniki wieloobektowe – aleja oraz 2 drzewa. Szczegółowe dane dotyczące pomników przyrody zawiera poniższa tabela.

Tabela 4 Pomniki przyrody na terenie gminy Gzy

Lp.	Nazwa pomnika przyrody (opis)	Data ustanowienia	Obowiązująca podstawa prawna	Lokalizacja	Obwód na wysokości 1,3 m [cm]	Wysokość [m]
1	Aleja Kasztanowiec biały (łac. <i>Aesculus hippocastanum</i>) - 67 szt Grab pospolity (łac. <i>Carpinus betulus</i>) - 102 szt Robinia akacja (łac. <i>Robinia pseudoacacia</i>) - 102 szt	22.09.2008	Rozporządzenie Nr 37 Wojewody Mazowieckiego z dnia 18 sierpnia 2008 r. w sprawie pomników przyrody położonych na terenie powiatu pułtuskiego	Teren parku zabytkowego, Działka nr ewid. 100 obręb Skaszewo Włociańskie	Między 28 a 188	Między 2 a 23

Lp.	Nazwa pomnika przyrody (opis)	Data ustanowienia	Obowiązująca podstawa prawna	Lokalizacja	Obwód na wysokości 1,3 m [cm]	Wysokość [m]
	<i>Robinia pseudoacacia</i>) - 73 szt					
2	Jesion wyniosły - <i>Fraxinus excelsior</i>	22.09.2008	Jw.	Teren dawnego parku dworskiego, teren zadrzewiony wokół chlewni, przy zachodniej granicy obiektu. Działka nr ewid. 73/1 obręb Kozłowo	333	18
3	Klon pospolity (Klon zwyczajny) - <i>Acer platanoides</i>	22.09.2008	Jw.	Teren dawnego parku dworskiego, teren zadrzewiony wokół chlewni, na lekkim wzniesieniu, po lewej stronie przy wjeździe. Działka nr ewid. 73/1 obręb Kozłowo	424	17
4	Dąb szypułkowy - <i>Quercus robur</i>	22.09.2008	Rozporządzenie Nr 36 Wojewody Mazowieckiego z dnia 18 sierpnia 2008 r. w sprawie pomników przyrody położonych na terenie powiatu pułtuskiego	W odległości 150m na północny-wschód od budynku Szkoły Podstawowej, Działka nr ewid. 75/1 obręb Pękowo	609	23
5	Dąb szypułkowy - <i>Quercus robur</i> Lipa drobnolistna - <i>Tilia cordata</i>	22.09.2008	Jw.	Teren parku obok budynku Szkoły Podstawowej, Działka nr ewid. 44, obręb Pękowo	364 572	17 16
6	Wiąz górski - <i>Ulmus glabra</i> (<i>Ulmus montana</i> , <i>Ulmus scabra</i>)	22.09.2008	Jw.	Teren byłego parku, Działka nr ewid. 235/3 obręb Przewodowo Parcele	452	20
7	Dąb szypułkowy - <i>Quercus robur</i>	22.09.2008	Jw.	Na terenie parafii Rzymsko-Katolickiej, przy zabytkowym kościele, Działka nr ewid. 53 obręb Przewodowo Poduchowne	484	20
8	Klon pospolity (Klon zwyczajny) - <i>Acer platanoides</i>	22.09.2008	Rozporządzenie Nr 37 Wojewody Mazowieckiego z dnia 18 sierpnia 2008 r. w sprawie pomników przyrody położonych na terenie powiatu pułtuskiego	Teren parku zabytkowego wokół Szkoły Podstawowej w części północnej obiektu, Działka 99/5, miejscowość Skaszewo Włosciańskie	280	21

Lp.	Nazwa pomnika przyrody (opis)	Data ustanowienia	Obowiązująca podstawa prawna	Lokalizacja	Obwód na wysokości 1,3 m [cm]	Wysokość [m]
9	Lipa drobnolistna - <i>Tilia cordata</i>	22.09.2008	Jw.	Teren parku zabytkowego, przed frontem budynku Szkoły Podstawowej, działka nr ewid. 99/5 obręb Skaszewo Włościańskie	349	21

Źródło: <http://crfop.gdos.gov.pl>

Wyznaczając strefy planistyczne na obszarze gminy Gzy wzięto pod uwagę ww. uwarunkowania. W obszarze Nasielsko-Karniewskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu znajdują się strefy: SC, SJ, SZ, SU, SN, SK oraz SO. Określając profil funkcjonalny stref oraz w ramach tych stref gminne standardy urbanistyczne, oparto się przede wszystkim na obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Poszerzanie obszarów uzupełnienia zabudowy następowało głównie w granicach zainwestowania, wskazanych w aktualnie obowiązującym studium, i prowadzone było z poszanowaniem obszarów cennych przyrodniczo.

b) Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy szerokości 50 m od stopy wału

Na obszarze gminy Gzy nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

W związku z brakiem ww. terenów na obszarze gminy Gzy ich uwzględnienie nie miało wpływu na sposób wyznaczania stref planistycznych.

c) Obszary gruntów zmeliorowanych

Grunty zmeliorowane to, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej oraz Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 5 czerwca 2020 r. w sprawie sposobu prowadzenia ewidencji urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów i ustalania obszaru, na który urządzenia melioracji wodnych wywierają korzystny wpływ, suma powierzchni użytków rolnych, na które urządzenia melioracji wodnych wywierają korzystny wpływ.

Wg. Planu urzędzeniowo-rolnego gminy Gzy (2020) na terenie gminy jest 9219,12 ha użytków rolnych, na których wykonano zabieg drenowania (60,1% użytków rolnych). Urządzenia melioracyjne na terenie gminy Gzy były budowane w różnych okresach. Najstarsze дренаże pochodzą z lat międzywojennych 1920 – 1929, znajdują się we wsiach Gotardy i Słończewo. Duża część melioracji w gminie pochodzi z lat 70-tych. Najnowsze pochodzą z 2010 r. i swoim zasięgiem obejmują obszar ponad 600 ha (zadania melioracyjne Skaszewo I i Skaszewo II).

Ogólna długość rowów melioracji szczegółowej wynosi ok. 109,93 km. W przeliczeniu na 1 ha powierzchni użytków rolnych w gminie daje to 0,012 km/ha. Największe zagęszczenie sieci melioracji szczegółowych występuje w obrębach Begno, Wójty – Trojany i Kozłówka. Duża część rowów, aż 79,39 km, jest w złym stanie i wymaga renowacji bądź prac konserwacyjnych.

Powyższe uwarunkowania zostały uwzględnione poprzez wyznaczenie odpowiednich stref funkcjonalnych (głównie tereny otwarte SO), a w miejscach gdzie wprowadzono strefy urbanistyczne z profilem funkcjonalnym umożliwiającym zabudowę (głównie wynikające z obowiązującego planu miejscowego, algorytmu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy i złożonych wniosków), ustalono wskaźniki umożliwiające prawidłowe funkcjonowanie gruntów zmeliorowanych.

d) Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy

Na obszarze gminy Gzy nie występują tereny zagrożone ruchami masowymi oraz tereny, na których takie ruchy występują.

W związku z brakiem ww. terenów na obszarze gminy Gzy ich uwzględnienie nie miało wpływu na sposób wyznaczania stref planistycznych.

e) Strefy ochronne ujęć wód

Na obszarze gminy istnieją 2 ujęcia wód podziemnych:

- Gzy – Wisnowa – składające się z dwóch studni głębinowych oraz stacji uzdatniania wody,
- Szyszki Włociańskie – składające się z dwóch studni głębinowych oraz stacji uzdatniania wody.

Służą one do zbiorowego zaopatrywania ludności w wodę pitną i na potrzeby gospodarstw domowych. Poza komunalnymi ujęciami, na terenie gminy funkcjonują zakładowe ujęcia wody użytkowane m.in. przez Zakład Mięсны Lenarcik w Gotardach.

Strefa ochronny bezpośredniej ujęć wód na obszarze gminy Gzy zlokalizowana jest w strefie infrastrukturalnej SI (ujęcie w Gzach-Wisnowa) oraz w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ (ujęcie wody w Szyszkach Włociańskich).

f) Obszary ochronne zbiorników śródlądowych

Na obszarze gminy Gzy nie występują obszary ochronne zbiorników śródlądowych.

W związku z brakiem ww. obszarów w gminie Gzy ich uwzględnienie nie miało wpływu na sposób wyznaczania stref planistycznych.

g) Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi

Na terenie gminy Gzy nie występują tereny i obszary górnicze.

W związku z brakiem ww. obszarów w gminie Gzy ich uwzględnienie nie miało wpływu na sposób wyznaczania stref planistycznych.

h) Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji

Na terenie gminy Gzy nie występują udokumentowane złoża surowców mineralnych, kompleksy składowania dwutlenku węgla oraz podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji.

W związku z brakiem ww. obszarów w gminie Gzy ich uwzględnienie nie miało wpływu na sposób wyznaczania stref planistycznych.

i) Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej

Na obszarze gminy Gzy nie występują obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej.

W związku z brakiem ww. obszarów w gminie Gzy ich uwzględnienie nie miało wpływu na sposób wyznaczania stref planistycznych.

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 i 1688), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej

Na terenie gminy Gzy znajdują się obiekty wpisane do rejestru zabytków prowadzonego przez Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, Są to m.in. parki podworskie w miejscowościach Ołdaki, Pękowo oraz Słończewo, kościoły parafialne w Przewodowie Poduchownym, Szyszkach oraz Gzach, a także 5 stanowisk archeologicznych. Ponadto w Gminnej Ewidencji Zabytków znajdują się cmentarze, przydrożne kapliczki oraz budynek Urzędu Gminy Gzy. Najwięcej zabytków nieruchomych

zlokalizowanych jest w Gzach, Przewodowie Poduchownem oraz Pękowie. W tabeli poniżej przedstawiono zabytki nieruchome wpisane do Wojewódzkiego Rejestru Zabytków oraz Gminnej Ewidencji Zabytków.

Tabela 5 Zabytki nieruchome wpisane do Wojewódzkiego Rejestru Zabytków oraz Gminnej Ewidencji Zabytków

Lp.	Obiekt	Miejscowość	Numer rejestru	Nr działki ewid.
1	Park podworski	Oldaki	A – 173 z 1976-03-01	dz. nr ewid. 30/8, fragm. dz. nr ewid. 131 obręb Oldaki
2	Park podworski	Pękowo	A – 174 z 1976-03-01	dz. nr. ewid. 44 obręb Pękowo
3	Dwór murowany z poł. XIX w.	Pękowo	A – 1208 z 2013-09-19	dz. nr. ewid. 44 obręb Pękowo
4	Zespół sakralny - kościół parafialny św. Anny ok. 1875 r. - kaplica na cmentarzu przykościelnym, pierwszej poł. XIX w. - cmentarz przykościelny, warstwa kulturową, - ogrodzenie murowane, ok. 1900 r.	Przewodowo Poduchowne	A – 334 z 1998-11-19.	dz. nr ewid. 53 obręb Przewodowo Poduchowne
5	pozostałości zespołu podworskiego - park i ogród użytkowy z początku XX w.	Słończewo	A – 782 z 2007-12-13	dz. nr ewid. 96/8 obr.28) obrzeb Słończewo
6	Kościół parafialny p.w. Przemienienia Pańskiego, murowany z 1887-1899 r wraz z otoczeniem obejmującym obszar d. cmentarza przykościelnego z istniejącym drzewostanem i ogrodzeniem	Szyszki	A – 815 z 2008-01-30	dz. nr ewid. 119/1 obręb Szyszki
7	Zespół kościoła parafialnego: - kościół parafialny p.w. Wniebowzięcia NMP, 1872-74 r. - dzwonnica, 4 ćw. XIX w. - cmentarz przykościelny, - kamienne ogrodzenie pocz. XX w.	Gzy	A – 913 z 2010-04-01	dz. nr ewid. 146 obręb Gzy
8	Osada z epoki żelaza	Przewodowo Parcele	933 z 1971-11-05	
9	Osada z epoki żelaza	Przewodowo Parcele	934 z 1971-11-05	
10	Osada średniowieczna	Przewodowo Nowe	898A z 1970-11-30	
11	Osada z epoki żelaza	Przewodowo Nowe	830 z 1969-11-21	
12	Osada z epoki żelaza	Przewodowo Majorat	882 z 1970-11-30	
13	budynek Urzędu Gminy, mur., 1910 r.	Gzy	---	62/7, 62/8, obrzeb Gzy

Lp.	Obiekt	Miejscowość	Numer rejestru	Nr działki ewid.
14	cmentarz parafialny rzym. — kat., druga poł. XIX w.	Gzy	---	86, obręb Gzy
15	park podworski, lata 70 — 80 XIX w. - część wschodnia, przełom XIX i XX w. - część zachodnia wokół stawu	Kozłowo	---	74, 73/1, 73/2, 43/1, części działek: 14 i 69 obręb Kozłowo
16	kapliczka przydrożna, mur., 1857 r.	Przewodowo Poduchowne	---	32, obręb Przewodowo Poduchowne
17	cmentarz parafialny, rzym. — kat., pierwsza poł. XIX w	Przewodowo Poduchowne	---	47, obręb Przewodowo Poduchowne
18	dwór, drewn./ mur., druga poł. XIX w. - pocz. XX w.	Skaszewo Włociańskie	---	99/5, 100, część działki 264 obręb Skaszewo Włociańskie
19	park podworski, lata 80-te XIX w.	Żebry-Wiatraki	---	31/3, części działek: 50/1, 51, 31/1 obręb Żebry Wiatraki

*Źródło: Opracowanie własne na podstawie Rejestru i ewidencji zabytków MWKZ oraz Gminnej Ewidencji Zabytków
(ZARZĄDZENIE NR 62/2023 WÓJTA GMINY GZY z dnia 25.09.2023 r. w sprawie przyjęcia Gminnej Ewidencji Zabytków
Gminy Gzy*

Poniżej przedstawiono wykaz stanowisk archeologicznych w gminie Gzy ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków ustalonej Zarządzeniem nr 62/2023 Wójta Gminy Gzy z dnia 25.09.2023 r. w sprawie przyjęcia Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Gzy, w tym stanowiska wpisane do rejestru zabytków.

Tabela 6 Wykaz stanowisk archeologicznych znajdujących się w Gminnej Ewidencji Zabytków

Lp.	Miejscowość	Obszar AZP	Nr stan. na obszarze
1	Begno	45 – 65:9	1
2	Begno	46 – 65:16	1
3	Begno	46 – 65:17	2
4	Begno	46 – 65:18	3
5	Begno	46 – 65:43	4
6	Begno	46 – 65:44	5
7	Begno	46 – 65:48	6
8	Borza-Marcisze (obecnie obręb Borza Strumiany)	45 – 65:15	1
9	Borza-Marcisze (obecnie obręb Borza Strumiany)	45 – 65:16	2
10	Borza-Marcisze (obecnie obręb Borza Strumiany)	45 – 65:17	3
11	Borza-Marcisze (obecnie obręb Borza Strumiany)	45 – 65:19	4
12	Borza-Strumiany	46 – 65:22	1
13	Borza-Strumiany	46 – 65:23	2
14	Borza-Strumiany i Nowe Borza	46 – 65:27	3
15	Borza-Strumiany	46 – 65:41	4
16	Borza-Strumiany	46 – 65:42	5
17	Borza-Strumiany	46 – 65:49	6
18	Borza-Strumiany	46 – 65:50	7
19	Gotardy	46 – 64:17	1
20	Gotardy	46 – 64:18	2
21	Gotardy	46 – 64:19	3
22	Gotardy	46 – 64:20	4
23	Gotardy	46 – 64:21	5
24	Gotardy	46 – 64:22	6
25	Gotardy	46 – 64:23	7
26	Gotardy	46 – 64:24	8
27	Gotardy	46 – 64:25	9
28	Grochy-Serwatki	45 – 65:10	1
29	Grochy-Serwatki	45 – 65:11	2
30	Grochy-Serwatki	45 – 65:14	3
31	Żeromin (obecnie obręb Grochy-Serwatki)	46 – 65:46	1
32	Żeromin (obecnie obręb Grochy-Serwatki)	46 – 65:47	2
33	Gzy (obecnie obręb Gzy Wisnowa i Przewodowo Poduchowne)	46 – 66:17	1
34	Gzy	46 – 65:45	1

Lp.	Miejscowość	Obszar AZP	Nr stan. na obszarze
35	Gzy	46 – 66:18	2
36	Gzy	46 – 66:19	3
37	Kęsy (obecnie obręb Kęsy-Pańki)	46 – 65:5	1
38	Kęsy (obecnie obręb Kęsy - Wypychy)	47 – 65:5	1
39	Kęsy - Wypychy	47 – 65:12	1
40	Kęsy - Wypychy	47 – 65:13	2
41	Kęsy - Wypychy	47 – 65:18	3
42	Kozłówka	46 – 66:20	1
43	Kozłówka	46 – 66:21	2
44	Kozłówka	46 – 66:22	3
45	Przewodowo Nowe (obecnie obręb Nowe Przewodowo)	46 – 66:7	1
46	Przewodowo Nowe (obecnie obręb Nowe Przewodowo i Przewodowo Majorat)	46 – 66:10	2 – Nr rejestru zabytków: 204/79-898A/70 WA
47	Skaszewo Kolonia (obecnie obręb Nowe Skaszewo)	46 – 65:19	1
48	Skaszewo Kolonia (obecnie obręb Nowe Skaszewo)	46 – 65:20	2
49	Skaszewo Kolonia (obecnie obręb Borza Strumiany)	46 – 65:21	3
50	Skaszewo Kolonia (obecnie obręb Nowe Skaszewo)	46 – 65:26	4
51	Skaszewo Nowe (obecnie obręb Nowe Skaszewo i Skaszewo Włociańskie)	46 – 65:33	1
52	Skaszewo Nowe (obecnie obręb Nowe Skaszewo)	46 – 65:34	2
53	Oldaki	46 – 65:1	1
54	Oldaki	46 – 65:2	2
55	Oldaki	46 – 65:3	3
56	Oldaki	46 – 65:4	4
57	Oldaki	46 – 65:6	5
58	Oldaki	46 – 65:14	6
59	Oldaki	46 – 65:15	7
60	Oldaki	46 – 65:51	8
61	Ostaszewo-Włuski	46 – 64:15	1
62	Ostaszewo-Włuski	46 – 64:16	2
63	Przewodowo (obecnie obręb	46 – 66:31	1

Lp.	Miejscowość	Obszar AZP	Nr stan. na obszarze
	Przewodowo Majorat)		
64	Przewodowo Majorat	46 – 66:28	1
65	Przewodowo Majorat	46 – 66:29	2
66	Przewodowo Majorat	46 – 66:30	3
67	Przewodowo Majorat	46 – 66:32	4 – Nr rejestru zabytków: 203/79-882/70 WA
68	Przewodowo Parcele	46 – 66:11	1
69	Przewodowo Parcele	46 – 66:12	2 – Nr rejestru zabytków: 933/71 WA
70	Przewodowo Parcele	46 – 66:13	3
71	Przewodowo Parcele	46 – 66:14	4
72	Przewodowo Parcele (obecnie obręb Kozłówka)	46 – 66:23	5
73	Przewodowo Parcele	46 – 66:33	6 – Nr rejestru: 205/79-934/71 WA
74	Przewodowo Poduchowne	46 – 66:15	1
75	Przewodowo Poduchowne	46 – 66:16	2
76	Sisice	47 – 66:1	1
77	Sisice	47 – 66:2	2
78	Skaszewo (obecnie obręb Skaszewo Włosciańskie)	46 – 65:25	1
79	Skaszewo (obecnie obręb Skaszewo Włosciańskie)	46 – 65:30	2
80	Skaszewo (obecnie obręb Skaszewo Włosciańskie)	46 – 65:36	3
81	Skaszewo (obecnie obręb Skaszewo Włosciańskie)	46 – 65:37	4

Lp.	Miejscowość	Obszar AZP	Nr stan. na obszarze
82	Skaszewo Włosciańskie	46 – 65:29	1
83	Słończewo	46 – 64:26	1
84	Słończewo	46 – 64:27	2
85	Słończewo	46 – 64:28	3
86	Słończewo	46 – 64:29	4
87	Sulnikowo	46 – 65:31	1
88	Sulnikowo	46 – 65:35	2
89	Sulnikowo	46 – 65:39	3
90	Sulnikowo	46 – 65:40	4
91	Szyszki	46 – 65:24	1
92	Szyszki	46 – 64:30	1
93	Szyszki (obecnie obręb Skaszewo Włosciańskie)	46 – 64:28	2
94	Szyszki	46 – 64:31	2
95	Szyszki (obecnie obręb Skaszewo Włosciańskie)	46 – 64:32	3
96	Żebry-Falbogi	46 – 65:9	1
97	Żebry-Falbogi	46 – 65:10	2
98	Żebry-Falbogi	46 – 65:38	3
99	Żebry-Wiatraki	46 – 65:7	1
100	Żebry-Wiatraki	46 – 65:8	2
101	Żebry-Wiatraki	46 – 65:11	3
102	Żebry-Wiatraki	46 – 65:12	4
103	Żebry-Wiatraki (obecnie obręb Oldaki)	46 – 65:13	5
104	Żeromin (Grochy Serwatki)	46 – 65:47	2
105	Mierzeniec	45 – 65:32	3
106	Mierzeniec	45 – 65:33	4
107	Osiek Górny	45 – 65:37	7
108	Mierzeniec	45 – 65:39	5
109	Mierzeniec	45 – 65:6	2
110	Mierzeniec	45 – 65:5	1
111	Osiek Aleksandrowo	45 – 65:13	4
112	Kozłowo	45 – 66:11	2
113	Kozłowo	45 – 66:10	1
114	Pękowo Parcele	45 – 66:12	1
115	Pękowo Parcele	45 – 66:13	2
116	Skórznice	47 – 65:4	1

Źródło: Opracowanie własne na podstawie Gminnej Ewidencji Zabytków (ZARZĄDZENIE NR 62/2023 WÓJTA GMINY GZY z dnia 25.09.2023 r. w sprawie przyjęcia Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Gzy)

Ochrona wyżej wymienionych zabytków uwzględniona jest w Planie Ogólnym poprzez wskazanie odpowiednich stref planistycznych, a w ramach tych stref dopuszczeniu lub nie dodatkowych profili funkcjonalnych oraz ustaleniu parametrów i wskaźników urbanistycznych zapewniających ich ochronę w obowiązujących i zmienianych (w miarę potrzeby) planach miejscowych.

k) Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne

Na obszarze gminy Gzy nie występują obszary pomników zagłady oraz ich strefy ochronne.

W związku z brakiem ww. obszarów i ich stref ochronnych w gminie Gzy ich uwzględnienie nie miało wpływu na sposób wyznaczania stref planistycznych.

l) Tereny zamknięte i ich strefy ochronne

Na obszarze gminy Gzy nie występują tereny zamknięte oraz ich strefy ochronne.

W związku z brakiem ww. terenów i ich stref ochronnych w gminie Gzy ich uwzględnienie nie miało wpływu na sposób wyznaczania stref planistycznych

m) Obszary ograniczonego użytkowania

Na obszarze gminy Gzy nie występują obszary ograniczonego użytkowania ustalane na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2025 r., poz. 647).

W związku z brakiem ww. obszarów w gminie Gzy ich uwzględnienie nie miało wpływu na sposób wyznaczania stref planistycznych.

n) Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Na obszarze gminy Gzy nie występują obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

W związku z brakiem ww. obszarów w gminie Gzy ich uwzględnienie nie miało wpływu na sposób wyznaczania stref planistycznych.

o) Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji

Na obszarze gminy Gzy nie występują obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji.

W związku z brakiem ww. obszarów w gminie Gzy ich uwzględnienie nie miało wpływu na sposób wyznaczania stref planistycznych.

p) Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją

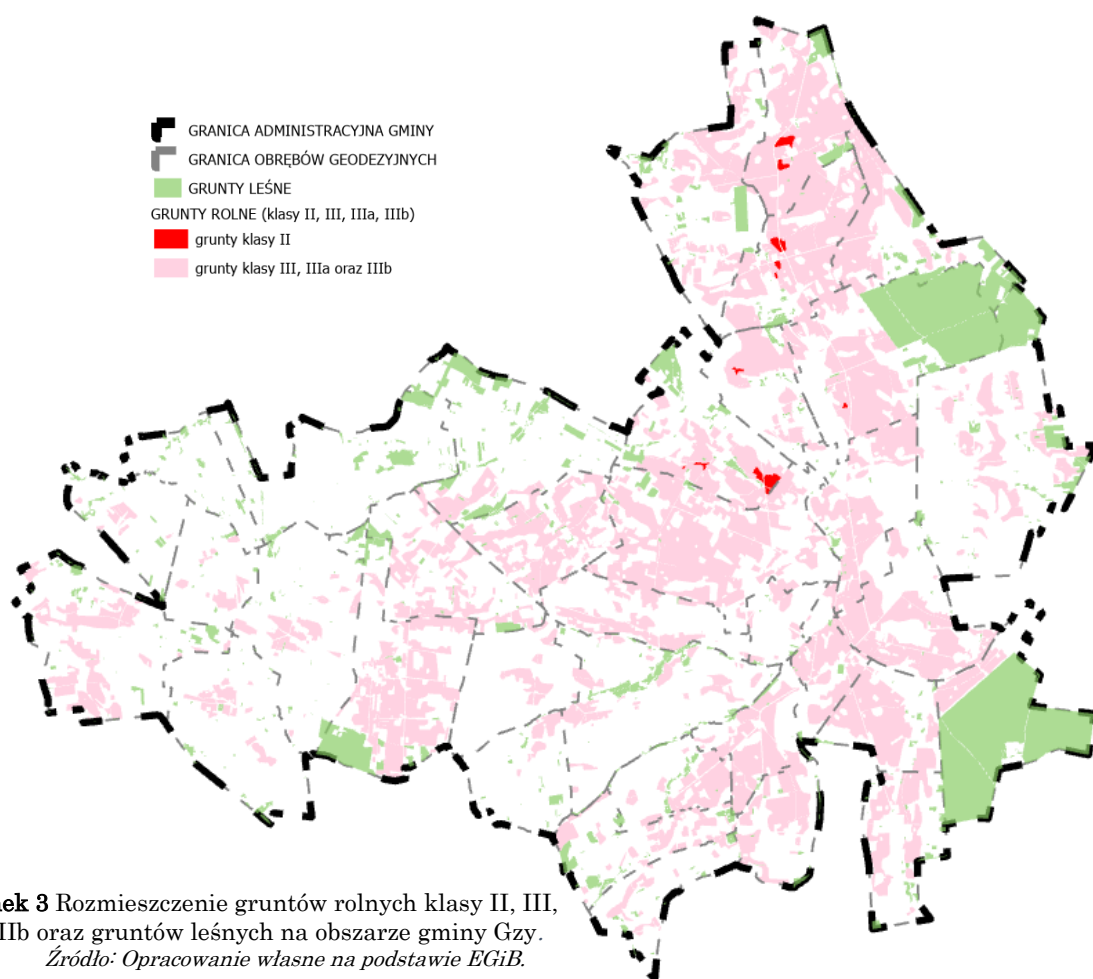
Zgodnie z art. 118b ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2025 r., poz. 647) rada powiatu może, w drodze uchwały, wyznaczyć obszary ciche w aglomeracji lub obszary ciche poza aglomeracją. Na dzień wystąpienia o opinie i uzgodnienia Planu Ogólnego Gminy Gzy Rada Powiatu w Pułtusk nie wprowadziła takiej uchwały².

W związku z brakiem ww. obszarów w gminie Gzy ich uwzględnienie nie miało wpływu na sposób wyznaczania stref planistycznych.

q) Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne

Na obszarze gminy Gzy występują grunty rolne klasy II, III, IIIa oraz IIIb. Grunty objęte ochroną stanowią ok. 26,82% powierzchni gminy (łącznie 2 801,64 ha). Grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewione zajmują 9,15% obszaru gminy (955,7 ha). We wschodniej części gminy znajdują się tereny leśne, tworzące bardziej zwarte kompleksy leśne, które przechodzą na obszar gminy Karniewo, Pułtusk oraz Winnica. Reszta lasów odznacza się dużą strukturą rozdrobnienia. Ich rozmieszczenie przedstawione zostało na rysunku poniżej.

² W nawiązaniu do art. 13ba ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.) w brzmieniu nadanym przez ustawę z 4 kwietnia 2025 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2025 r., poz. 527)



Rysunek 3 Rozmieszczenie gruntów rolnych klasy II, III, IIIa, IIIb oraz gruntów leśnych na obszarze gminy Gzy.
Źródło: Opracowanie własne na podstawie EGiB.

Strefy planistyczne wyznaczone zostały w oparciu o obowiązujący plan miejscowy i istniejącą zabudowę i zagospodarowanie. Obszary uzupełnienia zabudowy były wyznaczane z poszanowaniem gruntów wysokich klas bonitacyjnych oraz na terenach leśnych.

r) Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej

Komenda Wojewódzka Państwowej Straży Pożarnej w Warszawie podaje do publicznej wiadomości informacje dotyczące zakładów o dużym ryzyku (ZDR) i zwiększonym ryzyku (ZZR) wystąpienia poważnej awarii przemysłowej zlokalizowanych na terenie województwa mazowieckiego.

Na obszarze gminy Gzy nie są zlokalizowane zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (stan na dzień 16.04.2024 r.)³.

³ Informacja, rejestry i wykazy dotyczące zakładów o dużym ryzyku: <https://www.gov.pl/web/kwpsp-warszawa/informacje-rejestry-i-wykazy-dotyczace-zakladow-o-duzym-ryzyku>

W związku z brakiem zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w gminie Gzy ich uwzględnienie nie miało wpływu na sposób wyznaczania stref planistycznych.

s) Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego

Na obszarze gminy Gzy nie występują obszary pasa nadbrzeżnego ustalone przepisami ustawy z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej (Dz. U. z 2024 r., poz. 1125 ze zm.).

W związku z brakiem ww. obszarów w gminie Gzy ich uwzględnienie nie miało wpływu na sposób wyznaczania stref planistycznych.

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

Oświata

W gminie Gzy funkcjonują trzy szkoły podstawowe (w tym 2 publiczne):

- Publiczna Szkoła Podstawowa im. Przyjaźni Polsko – Węgierskiej w Przewodowie Poduchownym,
- Publiczna Szkoła Podstawowa w Skaszewie Włociańskim,
- Społeczna Szkoła Podstawowa w Gzach prowadzona przez Stowarzyszenie Rozwoju Wsi Gzy.

Dzieci w wieku przedszkolnym mogą uczęszczać do oddziałów przedszkolnych mieszczących się w Szkołach Podstawowych.

Obiekty oświatowe zlokalizowane są na obszarze strefy usługowej – SU (szkoła w Skaszewie Włociańskim) oraz strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną – SJ (szkoły w Gzach i Przewodowie Poduchownym).

Ochrona zdrowia i pomoc społeczna

Zadania z zakresu podstawowej ochrony zdrowia na obszarze gminy Gzy realizowane są przez dwie prywatne jednostki:

- Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej „DAR – MED” w Przewodowie Parcelach,
- Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej „DAR – MED” w Szyszkach.

W miejscowości Oldaki-Stefanowo znajduje się Dom Pomocy Społecznej. Opiekę nad pensjonariuszami prowadzi NZOZ „DAR – MED”. W Tąsewach natomiast zlokalizowany jest Zakład Opiekuńczo-Leczniczy dla pacjentów, którzy ze względu na stan zdrowia oraz brak możliwości samodzielnego funkcjonowania wymagają stałego nadzoru lekarskiego, profesjonalnej pielęgnacji i rehabilitacji.

Na obszarze gminy nie funkcjonują żadne punkty apteczne.

Na obszarze gminy działa Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej z siedzibą w Gzach.

Obiekty zdrowia i pomocy społecznej zlokalizowane są na obszarze strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną – SJ oraz strefy usługowej – SU.

Kultura

Na obszarze gminy Gzy działa Gminna Biblioteka Publiczna w Gzach, wraz z filią w Skaszewie Włościańskim. Działalność kulturową prowadzą także świetlice wiejskie zlokalizowane w Kozłówce, Gzach, Pękowie, Szyszkach Włościańskich, Skaszewie Włościańskim oraz w Starych Grochach.

Na obszarze gminy swoją działalność prowadzą następujące Stowarzyszenia:

- Stowarzyszenie Rozwoju Wsi Gzy,
- Stowarzyszenie Przewodówka,
- Stowarzyszenie Na Rzecz Osób Niepełnosprawnych „Otwarte Serca”.

Obiekty kultury zlokalizowane są na obszarach strefy usługowej – SU oraz strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną – SJ.

Sport

Bazę sportową gminy Gzy stanowią przede wszystkim boiska sportowe, siłownie plenerowe oraz place zabaw w Kozłówce, Pękowie, Skaszewie Włościańskim, Gzach, Gzach-Wisnowa, Starych Grochach, Szyszkach oraz w Żebrach Falbogach.

Obiekty sportowe zlokalizowane są na obszarach strefy usługowej – SU, strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną – SJ oraz w strefie zieleni i rekreacji – SN.

Infrastruktura transportowa

W zakresie przewozów autobusowych obszar gminy obsługiwany jest przez Powiat Pułtusk na trasach:

- Pułtusk – Pułtusk przez Gzy, Ostaszewo, Gotardy, Przewodowo,
- Pułtusk – Pułtusk przez Grochy Imbrzyki,
- Pułtusk – Pułtusk przez Winnice, Świercze, Gzy,
- Gzy – Gzy przez Sulnikowo, Gąsiorowo, Sisice, Nowe Przewodowo, Pękowo, Łady Krajęczyno.

Na obszarze gminy nie ma zlokalizowanej linii kolejowej.

Tereny komunikacji znajdują się w każdej strefie planistycznej. Dodatkowo drogi wojewódzkie zlokalizowane na obszarze gminy znajdują się w strefie komunikacyjnej – SK.

Infrastruktura techniczna

Gmina Gzy zaopatrywana jest w wodę do celów komunalnych poprzez Zakład Usług Wodnych dla Potrzeb Rolnictwa w Mławie. Na obszarze gminy funkcjonują publiczne ujęcia wód podziemnych w Gzach – Wisnowa oraz w Szyszkach Włociańskich. Zgodnie z danymi GUS za 2023 r. 74,4% budynków mieszkalnych w gminie podłączone było do sieci wodociągowej i korzystało z niej 93,7% mieszkańców gminy. Długość eksploatowanej sieci wynosi 173,3 km.

Gmina Gzy nie posiada czynnej sieci kanalizacyjnej oraz komunalnej oczyszczalni ścieków. Jedyna mechaniczno-biologiczna oczyszczalnia typu MIKROREAKTOR na terenie gminy funkcjonuje w miejscowości Ołdaki Stefanowo przy Domu Pomocy Społecznej. Mieszkańcy korzystają ze szczelnych zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe oraz przydomowych oczyszczalni ścieków.

Na obszarze gminy Gzy w nie ma zlokalizowanego czynnego składowiska odpadów.

W gminie funkcjonuje Punkt Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych (PSZOK) zlokalizowany na działce ewidencyjnej 61/3 w miejscowości Gzy.

Przez obszar gminy Gzy nie przebiegają linie elektroenergetyczne najwyższych oraz wysokich napięć. Sieć linii elektroenergetycznych średnich napięć obsługiwana jest poprzez stację elektroenergetyczną 110kV/15kV „Pułtusk” położoną poza obszarem gminy.

Na obszarze gminy Gzy nie ma zlokalizowanej sieci gazowej.

Stacje bazowe telefonii komórkowej zlokalizowane są w miejscowości Przewodowo-Parcele na działce ewidencyjnej nr 140/7 oraz w Szyszkach na działce nr 33.

Obiekty infrastruktury technicznej zostały ujęte w ramach strefy infrastrukturalnej – SI, strefy usługowej - SU oraz strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną – SJ. Ponadto infrastruktura techniczna jest dopuszczona w pozostałych strefach planistycznych w ramach profilu podstawowego o powierzchni nie większej niż 5000 m², zgodnie z załącznikiem nr 1 do rozporządzenia w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów

5) Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe

Na obszarze gminy Gzy obowiązują ustalenia Audytu krajobrazowego województwa mazowieckiego, przyjętego uchwałą Sejmiku Województwa Mazowieckiego nr 48/24 z dnia 26 marca 2024 r.

Zgodnie z zapisami ww. dokumentu, na obszarze gminy Gzy zidentyfikowano natomiast następujące typy i podtypy krajobrazów:

- bagienno-łukowy – głównie bezleśne podtyp 2a – z udziałem ekstensywnie użytkowanych łąk (14-318.64-014),
- leśny podtyp: 3b z przewagą siedlisk lasowych (14-318.64-117, 14-318.64-113),
- wiejski podtyp: 6d z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących pola średniej wielkości (14-318.64-064).

Na obszarze gminy Gzy nie zidentyfikowano krajobrazów priorytetowych. Przestrzenne rozmieszczenie krajobrazów wskazanych na obszarze gminy Gzy przedstawia Rysunek 4.

Poniżej przedstawiono rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania i ochrony krajobrazu dla poszczególnych typów krajobrazu.

Kod krajobrazu - 14-318.64-064

Rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu:

- prowadzenie racjonalnej gospodarki rolnej zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju oraz uwzględnieniem walorów tradycyjnego krajobrazu rolniczego,
- ochrona terenów otwartych przed rozpraszaniem zabudowy,
- realizacja inwestycji celu publicznego wyłącznie z uwzględnieniem walorów przyrodniczo – krajobrazowych,
- utrzymanie charakteru krajobrazu rolniczego z zachowaniem charakterystycznych układów przestrzennych miejscowości,
- prowadzenie racjonalnej gospodarki surowcowej,
- gospodarowanie terenem z uwzględnieniem możliwości wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
- ograniczanie zainwestowania terenów osuwiskowych,
- zachowanie i ochrona wartości historyczno-kulturowych i krajobrazowych obszarów i obiektów zabytkowych, m.in. poprzez wspieranie prac konserwatorskich, rewitalizację obiektów i obszarów zabytkowych oraz kulturowych, a także adaptację obiektów zabytkowych do nowych funkcji,
- ochrona i kształtowanie krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii, z uwzględnieniem obiektów i obszarów zabytkowych, a także kształtowanie estetyki przestrzeni, w tym podejmowanie tzw. "uchwał krajobrazowych",
- współpraca samorządów i podejmowanie działań zwiększających wiedzę i świadomość mieszkańców oraz pracowników jest w zakresie utrzymania i ochrony

zasobów dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego, m.in. poprzez kultywowanie oraz organizowanie wydarzeń promujących tradycyjne zwyczaje,

- ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju,
- ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartego charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia,
- ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III,
- ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne,
- wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji, w tym rozwoju sieci tras rowerowych z poszanowaniem jakości krajobrazu.

Kod krajobrazu - 14-318.64-117 oraz 14-318.64-113

Rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu:

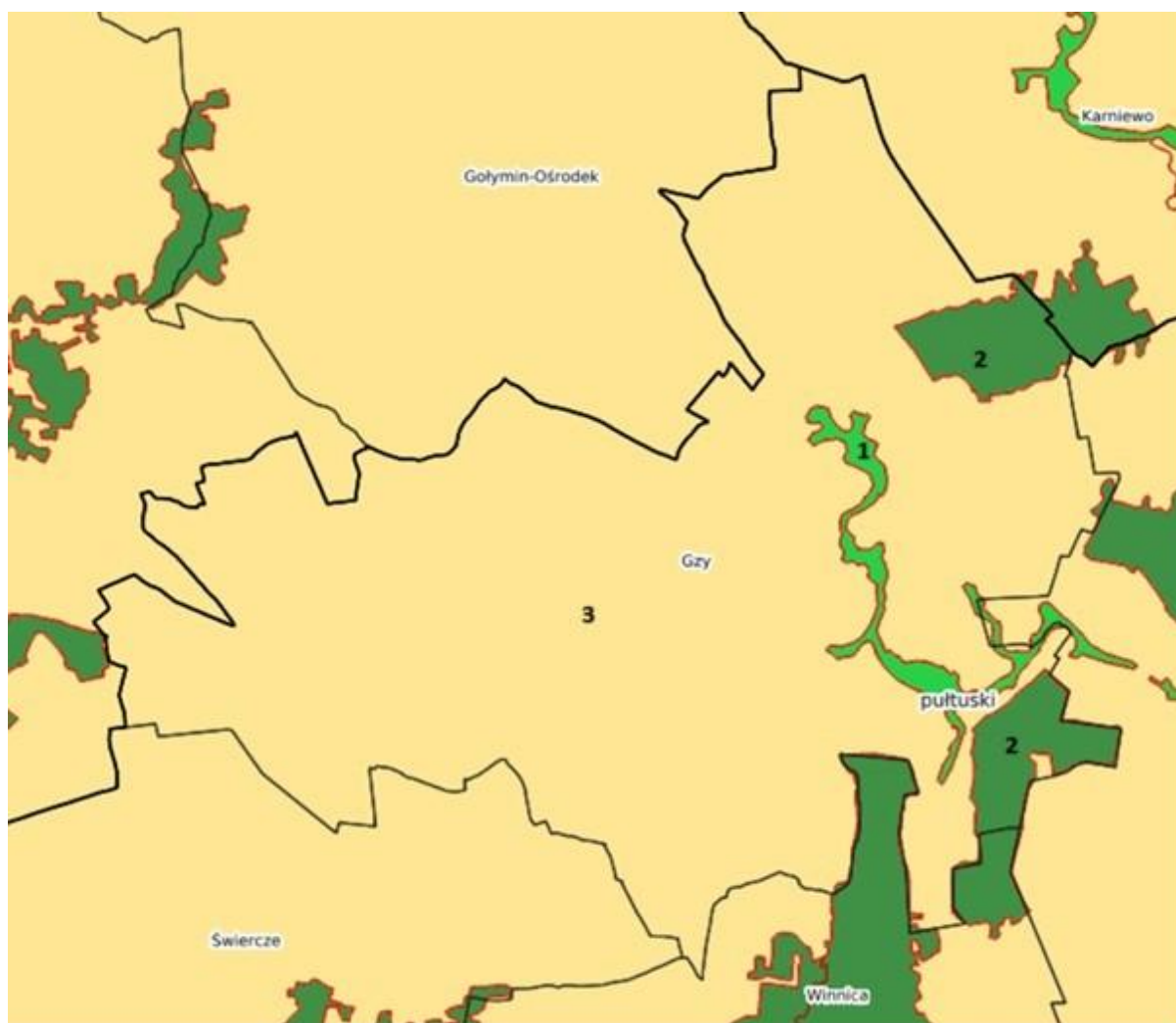
- ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne,
- prowadzenie zrównoważonej gospodarki leśnej,
- realizacja inwestycji celu publicznego wyłącznie z uwzględnieniem walorów przyrodniczo-krajobrazowych,
- ochrona krajobrazu wraz z kształtowaniem estetyki przestrzeni, w tym podejmowanie tzw. „uchwał krajobrazowych”,
- współpraca samorządów i podejmowanie działań zwiększających wiedzę i świadomość mieszkańców oraz pracowników jst w zakresie utrzymania i ochrony zasobów dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego,
- ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju,
- ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartego charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia,
- ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III,
- wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji z poszanowaniem jakości krajobrazu.

Kod krajobrazu - 14-318.64-014

Rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu:

- zachowanie istniejących lądowych ekosystemów hydrogeniczných oraz przeciwdziałanie ich degradacji, w tym osuszania,
- kształtowanie systemu przyrodniczego, zachowanie jego spójności przestrzennej oraz ochrona walorów krajobrazowych,
- przeciwdziałanie niekorzystnym zmianom stosunków wodnych,

- ochrona krajobrazu wraz z kształtowaniem estetyki przestrzeni, w tym podejmowanie tzw. „uchwał krajobrazowych”,
- współpraca samorządów i podejmowanie działań zwiększających wiedzę i świadomość mieszkańców oraz pracowników jst w zakresie utrzymania i ochrony zasobów dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego,
- ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju,
- ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartej charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia,
- ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III,
- ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne,
- wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji z poszanowaniem jakości krajobrazu.



1 – bagienno-łąkowe (głównie bezleśne), 2 – leśne, 3 – wiejskie

Rysunek 4 Zidentyfikowane krajobrazy na obszarze gminy Gzy

Źródło: Źródło: <https://gis.mbpr.pl/>

W związku z brakiem krajobrazów priorytetowych na obszarze gminy Gzy przy wyznaczaniu stref planistycznych wzięto pod uwagę rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy dla wskazanych krajobrazów.

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

Na potrzeby opracowania planu ogólnego zostało sporządzone *Opracowanie ekofizjograficzne sporządzane na potrzeby planu ogólnego gminy Gzy (2025)*.

Analiza biotycznych i abiotycznych uwarunkowań środowiska wskazuje, że teren gminy Gzy jest szczególnie cenny przyrodniczo. Wśród najważniejszych aspektów należy zwrócić uwagę na:

- Główny Zbiornik Wód Podziemnych – Subniecka Warszawska GZWP nr 215,
- obszary objęte prawnymi formami ochrony przyrody:
 - Nasielsko–Karniewski Obszar Chronionego Krajobrazu,
 - 9 pomników przyrody,
- lasy ochronne (wodochronne),
- tereny otwarte użytków rolnych, w szczególności gleby II, III, IIIa i IIIb klasy bonitacyjnej,
- grunty organiczne,
- kompleksy leśne,
- tereny otwarte użytków rolnych,
- tereny zieleni publicznej,
- cieki i zbiorniki wodne.

Tereny te stanowią największe zasoby środowiska przyrodniczego w obszarze opracowania. Analizując poszczególne komponenty należy zwrócić uwagę, aby:

- nie zabudowywać gruntów najwyższych klas bonitacyjnych tj. II, III, IIIa i IIIb,
- zachowywać zieleń przydrożną oraz kształtować nową,
- nie zmniejszać powierzchni terenów leśnych,
- zapewniać odpowiednią ochronę obszarom objętym prawnymi formami ochrony, poprzez stosowanie się do aktów prawa miejscowego ustanowionych w uzgodnieniu z Regionalną Dyrekcją Ochrony Środowiska oraz Nadleśnictwem.

Określając zasady zainwestowania terenów budowlanych i przeznaczanych pod budownictwo należy uwzględnić następujące zalecenia:

- określenia znaczącego procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej,
- zagęszczania zabudowy mieszkaniowej i jej koncentrację na terenach już zainwestowanych, celem ochrony terenów cennych przyrodniczych przed ich chaotycznym zainwestowaniem.

7) Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wyraża się w liczbie mieszkańców. W celu jego określenia należy skorzystać z następującego wzoru, określonego w § 3 ust. 2 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 22 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wyrysów i wypisów (Dz. U. z 2023 r., poz. 2758 ze zm.):

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

gdzie:

ZAP – oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

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

PUM_{20} – oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodnie z najnowszymi danymi,

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

Do wyliczenia prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (P_{20}) należy zastosować jeden z podanych wzorów:

$$P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10} \text{ lub } P_{20} = 2P_0 - P_{-20}$$

gdzie:

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

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

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

Zgodnie z § 3 ust. 4 ww. rozporządzenia do obliczeń należy przyjąć: „*dane udostępniane przez statystykę publiczną z tego samego roku, z którego pochodzą najnowsze dostępne dane dotyczące liczby mieszkańców gminy udostępnione przez statystykę publiczną.*”

Zgodnie z § 3 ust. 5 ww. rozporządzenia do wyliczenia prognozowanej liczby mieszkańców gminy (M_{20}) przyjmuje się: „*okres prognozy obejmujący 20 lat od roku, którego dotyczą najnowsze dostępne dane dotyczące liczby mieszkańców gminy udostępnione przez statystykę publiczną.*”

Najnowsze dane statystyczne udostępnione przez GUS dla gminy Gzy pochodzą z 2024 r. Liczba ludności w gminie Gzy wg. stanu na 31 grudnia 2024 r. wynosiła 3 509 osób. Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie (**PUM₀**) w 2024 r. wynosiła **106 670 m²**. Powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (**P₀**) w 2024 r. wynosiła **30,4 m²/os**, natomiast w 2014 r. kształtowała się na poziomie **26,6 m²/os (P₋₁₀)**, a w 2004 r. **22,8 m²/os (P₋₂₀)**.

Do obliczenia zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową (ZAP) należy wykonać następujące kroki:

1. Określenie prognozowanej liczby mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększoną o 5 % (**M₂₀**)

Prognozowa liczba mieszkańców gminy Gzy została określona zgodnie z *Prognozą ludności dla gmin na lata 2023-2060* wykonaną przez GUS. Zgodnie ze stanem na 31 grudnia 2024 r. liczba ludność w gminie wynosiła 3 509 osoby. Wg. prognozy demograficznej dla gminy Gzy, w roku 2044 liczba ludności zmniejszy się i będzie wynosić 2 603 osoby. W związku z czym prognozowana w 2044 r. liczba mieszkańców gminy Gzy, powiększona o 5 %, wyniesie **2 733 osoby (M₂₀)**.

$$M_{20} = 2603 + 2603 \times 5\% = 2733,15$$

2. Obliczenie prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (**P₂₀**)

wyliczenia wg. I-go sposobu:

$$P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10} = 3 \times 30,4 - 2 \times 26,6 = 38 \text{ m}^2/\text{os}$$

wyliczenia wg. II-go sposobu:

$$P_{20} = 2P_0 - P_{-20} = 2 \times 30,4 - 22,8 = 38 \text{ m}^2/\text{os}$$

W związku z §3 ust. 8 ww. Rozporządzenia „*W przypadku gdy prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (P₂₀) wyznaczona zgodnie z ust. 3 lub 7 jest mniejsza niż 40 m² na jednego mieszkańca lub brak jest danych udostępnionych przez statystykę publiczną umożliwiających wykonanie obliczeń zgodnie z wzorami, o których mowa w ust. 3, przyjmuje się wartość tego parametru wynoszącą 40 m² na jednego mieszkańca.*” do dalszych obliczeń przyjęto, że **P₂₀** wynosi **40,0 m²/os**. Wyliczenia zarówno przy zastosowaniu pierwszego jak i drugiego sposobu wskazują wartość niższą niż 40,0 m²/os.

Zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Gzy będzie wynosić **66 osób (ZAP)**.

$$ZAP = M_{20} - \frac{PUM_0}{P_{20}} = 2733 - \frac{106670}{40,0} = 66,25$$

W związku z §3 ust. 9 pkt. 2 ww. Rozporządzenia przyjmuje się, że zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Gzy będzie wynosić **500 osób (ZAP)**.

W związku z powyższym w gminie Gzy do 2044 r. wystąpi zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wysokości **500 osób**.