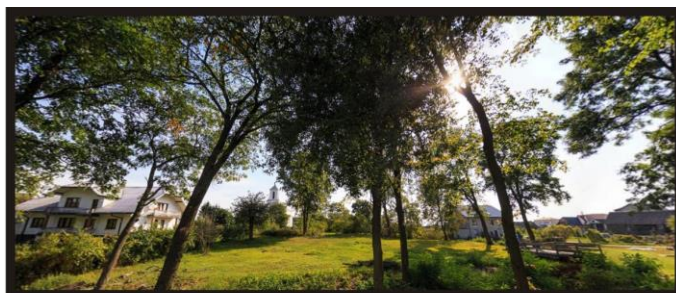
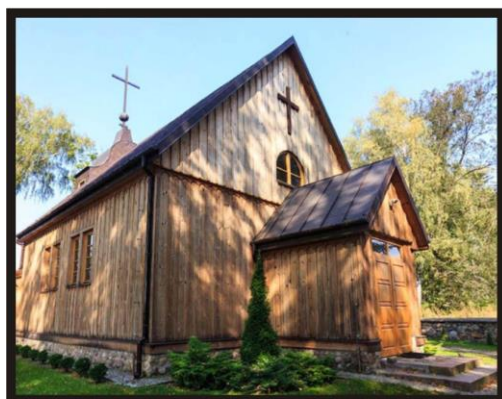


STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY OBRYTE



**ZAŁĄCZNIK NR 5
DO UCHWAŁY NR
RADY GMINY OBRYTE
Z DNIA**

**UZASADNIENIE ZAWIERAJĄCE OBJAŚNIENIA PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ
ORAZ SYNTEZA USTALEŃ STUDIUM**

2019 r.

SPIS TREŚCI

1. Cel, zakres i metody opracowania studium.....	3
2. Potrzeba opracowania	4
3. Cele i kierunki polityki przestrzennej	4
4. Zasady zagospodarowania przestrzennego.....	6
5. Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy – synteza.....	8
6. Uzasadnienie zawierające przyjęte rozwiązania.....	12

1. Cel, zakres i metody opracowania studium

Głównym celem opracowania Studium jest analiza uwarunkowań i wyznaczenie aktualnych kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Obryte. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Obryte sporządził, zgodnie z art. 9 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) Wójt Gminy Obryte.

W wyniku dokonanej przez Wójta Gminy Obryte analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy w celu oceny aktualności Studium, stwierdzono konieczność sporządzenia nowego projektu Studium. Przedmiotowe opracowanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Obryte wynika z nowych potrzeb związanych z rozwojem gminy Obryte. Zachodzące zmiany społeczne i ekonomiczne, ale również troska o zrównoważony rozwój przyczyniły się do podjęcia przez Radę Gminy w Obryte dnia 28 października 2016 r. uchwały Nr XIX/135/2016 w sprawie przystąpienia do sporządzenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Obryte.

Ustalenia Studium powinny być rozumiane jako świadome działanie władz gminy, zmierzające do optymalnego wykorzystania uwarunkowań przestrzennych gminy w celu osiągnięcia wyznaczonych kierunków jego rozwoju.

Generalną zasadą kształtowania i zagospodarowania przestrzeni gminy powinny być reguły określające rozwój zrównoważony. Pojęcie to określa rozwój przestrzenny, gospodarczy, społeczny i kulturowy, który harmonizuje z uwarunkowaniami przyrodniczymi ograniczając jednocześnie degradację przyrody i nie naruszając możliwości zaspokajania potrzeb przyszłych pokoleń. Zakres przestrzenny Studium obejmuje cały obszar gminy w granicach administracyjnych. Pierwszym etapem opracowania była inwentaryzacja oraz określenie uwarunkowań w zakresie środowiska przyrodniczego, kulturowego, stanu zagospodarowania przestrzennego gminy oraz infrastruktury technicznej i społecznej.

Następnym etapem było uwzględnienie ustaleń Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego i pozostałych strategicznych dokumentów związanych bezpośrednio z planowaniem przestrzennym oraz rozpatrzenie wniosków do Studium.

Ostatnim etapem było wyznaczenie aktualnych kierunków rozwoju przestrzennego Gminy Obryte.

2. Potrzeba opracowania

Opracowanie przedmiotowego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Obryte wynika z nowych potrzeb związanych z rozwojem gminy.

Zmieniające się uwarunkowania społeczne i ekonomiczne, ale także troska o zrównoważony rozwój legły u podstaw decyzji Rady Gminy o wszczęciu procedury planistycznej prowadzącej do uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Obryte.

Należy zatem przyjąć, iż Rada Gminy, która jako organ stanowiący gminy urzeczywistnia samodzielność gminy w zakresie prowadzenia polityki przestrzennej na terenie gminy, w kontekście zaistniałych okoliczności, dotyczących przywołanych już zmian uwarunkowań, ważąc jednocześnie na dynamiczny i ciągły proces gospodarowania obszarem gminy, niniejszą uchwałą obligującą Wójta Gminy Obryte do opracowania stosownego studium czyni zadość wymogom racjonalności w zarządzaniu przestrzenią gminy hołdując jednocześnie obowiązującym przepisom prawa.

Diagnoza stanu istniejącego i określenie kierunków zagospodarowania przestrzennego polega na ustaleniu lokalnych zasad organizacji struktury przestrzennej gminy przy równoczesnym uwzględnieniu wymagań dotyczących ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego, rozmieszczenia infrastruktury technicznej i społecznej oraz uwzględnieniu podstawowych elementów sieci osadniczej.

Ustalenia Studium winny być rozumiane jako świadome działanie władz gminy zmierzające do optymalnego wykorzystania uwarunkowań przestrzennych gminy w celu osiągnięcia wyznaczonych kierunków rozwoju. Generalną zasadą kształtowania i zagospodarowania przestrzeni gminy winny być reguły określające jej zrównoważony rozwój. Pojęcie to określa rozwój przestrzenny, gospodarczy, społeczny i kulturowy, który harmonizuje z uwarunkowaniami przyrodniczymi ograniczając jednocześnie degradację przyrody, nie naruszając możliwości zaspokajania potrzeb przyszłych pokoleń.

3. Cele i kierunki polityki przestrzennej

Ważnym czynnikiem decydującym o kierunkach zmian w strukturze przestrzennej gminy jest środowisko przyrodnicze, dziedzictwo kulturowe oraz komunikacja i infrastruktura techniczna. Są to elementy warunkujące dalszy rozwój przestrzenny gminy, który w znacznej mierze opiera się także na uwarunkowaniach społecznych i ekonomicznych przedmiotowego obszaru.

Głównym celem określenia kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz

w przeznaczeniu terenu jest zapewnienie wysokiej jakości życia mieszkańców, poprzez rozwój społeczny (np. zapewnienie prawidłowego funkcjonowania usług publicznych), gospodarczy (np. wprowadzanie nowych funkcji, rozwój przedsiębiorczości i wzrost efektywności rolnictwa), rozwój infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, przy zachowaniu zasad zrównoważonego rozwoju.

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, studium wyznacza kierunki zagospodarowania przestrzennego uwzględniając przy tym uwarunkowania przedmiotowego obszaru. Dokument określa lokalne zasady zagospodarowania przestrzeni gminy, jednak granice obszarów funkcjonalnych ściśle nie przesądzają o faktycznej zmianie przeznaczenia tych terenów i o ich zainwestowaniu. Dokładne określenie granic oraz funkcji zagospodarowania poszczególnych terenów powinny być określone na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Studium zawiera generalne zasady zagospodarowania przestrzennego gminy oraz wytyczne, którymi należy kierować się w kreowaniu właściwej polityki przestrzennej. Ponadto zawiera postulaty i sugestie, które warto wziąć pod uwagę w kształtowaniu ładu przestrzennego.

Podstawą formułowania celów polityki przestrzennej są zidentyfikowane problemy w kategorii założeń polityki przestrzennej, szans i mocnych stron, zagrożeń i słabych stron. W wyznaczonych celach dąży się do stopniowej likwidacji zagrożeń i wykorzystania szans jakimi gmina dysponuje. Hierarchia celów odnosi się do całego obszaru gminy, z podziałem na wyróżnione działy polityki przestrzennej.

Najważniejsze założenia polityki przestrzennej w gminie to zrównoważony rozwój przy minimalizacji zagrożeń środowiska przyrodniczego. Nadrzędnym celem rozwoju przestrzennego gminy jest ochrona wartości przyrodniczych, dążenie do przywrócenia równowagi ekologicznej i kształtowanie optymalnej struktury użytkowania i ładu przestrzennego gminy.

Głównym celem zagospodarowania przestrzennego gminy jest tworzenie warunków przestrzennych podnoszących konkurencyjność, atrakcyjność gminy, zapewniających poprawę warunków życia jej mieszkańców, przy zachowaniu równowagi między aktywnością ekonomiczną, gospodarczą, społeczną a środowiskiem przyrodniczym i kulturowym. Cel ten zakłada się osiągnąć m.in. przez ukształtowanie systemu ekologicznego gminy, dotrzymanie standardów jakości środowiska, właściwe ukształtowanie sieci osadniczej i dobrą dostępność komunikacyjną.

Wzmocnienie potencjału gminy zamierza się uzyskać również poprzez właściwe ukształtowanie sieci osadniczej. Głównym ośrodkiem usługowym i zarządzania o najwyższej

aktywności społecznej i gospodarczej stymulującym rozwój całej gminy pozostanie nadal miejscowość Obryte. Koncentrują się tu zadania inwestycyjne z zakresu administracji i usług: oświaty, ochrony zdrowia, kultury, sportu, mieszkalnictwa, przemysłu, gospodarki komunalnej, obsługi rolnictwa, infrastruktury społecznej i technicznej o zasięgu gminnym i lokalnym. Dalszy rozwój i niezawodność systemów infrastruktury technicznej przyczyni się do podniesienia konkurencyjności i atrakcyjności gminy dla inwestorów z zewnątrz.

W wyniku przeprowadzonej analizy uwarunkowań wyodrębniono podstawowe kierunki polityki przestrzennej:

- ochrona istniejących zasobów środowiska przyrodniczego i kulturowego oraz poprawa jego stanu;
- rozwój gospodarczy poprzez wskazanie potencjalnych terenów inwestycyjnych;
- dalszy rozwój usług z zakresu obsługi ludności;
- rozwój rolnictwa ekologicznego i leśnictwa;
- zwiększenie atrakcyjności turystyczno-wypoczynkowej gminy i upowszechnianie jej walorów przyrodniczo-krajobrazowych;
- dalsza rozbudowa i budowa nowej infrastruktury technicznej, w szczególności w zakresie systemu gospodarki wodno-ściekowej;
- wzmocnienie funkcji wsi Obryte jako siedziby gminy, pełniąca rolę administracyjną, usługowo-gospodarczą i mieszkaniową.

4. Zasady zagospodarowania przestrzennego

Zasady zagospodarowania przestrzennego dotyczą sfery osadnictwa, rolnictwa, produkcyjnej i przyrodniczej. Dla poszczególnych sfer określono następujące zasady działania:

- w sferze osadnictwa:
 - kanalizacja terenów o zwartej zabudowie,
 - kontynuacja i uzupełnienia istniejącej zabudowy – obejmuje tereny zainwestowane wraz z rezerwami przestrzennymi, które umożliwiają dalszy rozwój zabudowy poprzez kontynuację dotychczasowej struktury urbanistycznej,
 - rewitalizacja zabudowy mieszkaniowej tego wymagającej,
 - przeciwdziałanie rozpraszaniu zabudowy,
 - wieś Obryte jako wielofunkcyjny ośrodek koncentracji usług z zakresu administracji, obsługi mieszkańców;

- w sferze rolnictwa:
 - prowadzenie zabiegów przeciwoerozyjnych na gruntach ornych (zapobieganie przed erozją wodną i wietrzną) przede wszystkim przez wprowadzanie zadrzewień śródpolnych,
 - wprowadzanie zalesień na gruntach ornych klas V i VI oraz nieużytkach (piaski lotne, nieczynne wyrobiska i wysypiska), które docelowo powiększać powinny istniejący system ciągów ekologicznych np. w postaci zadrzewień śródpolnych,
 - na gruntach o wysokiej przydatności rolniczej prowadzenie intensywnej gospodarki rolnej;
- w sferze usługowej (w tym produkcji):
 - rozwój aktywizacji gospodarczej poprzez lokowanie nieuciążliwych obiektów produkcyjnych, usługowych i gospodarczych przede na terenach wskazanych na rysunku studium;
- w sferze turystyczno-rekreacyjnej:
 - rozwój agroturystyki,
 - rozwój turystyki krajoznawczej ze szczególnym uwzględnieniem obszaru rzeki Narew i lasów (w tym lasów pełniących funkcje ochronne) zlokalizowanych na terenie gminy;
- w sferze przyrodniczej:
 - respektowania przepisów odnoszących się do sposobu użytkowania istniejących terenów i obiektów chronionych,
 - eliminacja istniejących źródeł zagrożeń czystości wód powierzchniowych i podziemnych,
 - wprowadzenie zakazu likwidacji rowów melioracyjnych, bieżącej konserwacji, wprowadzenia na nich dolesień,
 - pielęgnacja istniejących elementów zieleni oraz wprowadzenie nowych rodzimych elementów zieleni zwłaszcza zadrzewień i zakrzewień śródpolnych (pasy i szpalery drzew oraz krzewów),
 - przeprowadzenie inwentaryzacji terenu gminy w celu lokalizacji oraz ochrony nowych użytków ekologicznych oraz szczególnie cennych zespołów roślinnych.

5. Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy – synteza.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej i zagrodowej (obejmują istniejącą zabudowę i zabudowę projektowaną) ustala się następujące zasady:

- możliwość rozbudowy, przebudowy lub adaptacji istniejącej zabudowy;
- w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się zabudowę wolnostojącą, bliźniaczą i szeregową;
- w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej dopuszcza się realizację zabudowy usługowej jako funkcji uzupełniającej;
- ustala się w szczególności rozwój zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w formie budownictwa socjalnego;
- w zabudowie zagrodowej dopuszcza się:
 - wprowadzenie funkcji agroturystycznej w gospodarstwach rolnych,
 - rozbudowę istniejących siedlisk,
 - realizację zabudowy usługowej lub produkcyjnej w ramach istniejącego siedliska;
 - obsługę produkcji rolnej, hodowlanej, ogrodniczej, usługi, rzemiosło, w tym specjalistycznej produkcji zwierzęcej, mając na uwadze zrównoważony rozwój całej gminy;
- należy dołożyć wszelkich starań, aby minimalizować negatywne skutki wynikające z lokalizacji w/w funkcji w pobliżu zabudowy mieszkaniowej, zarówno zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej, jak i budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej;
- rozbudowa istniejących obiektów produkcji zwierzęcej do 60 DJP wymaga zachowania odległości minimum 100 m od zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi,
- dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej związanej z podstawową funkcją terenu;
- zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 20% - 60%;
- udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu: 0,5% - 70%;
- wysokość zabudowy – do 15 m;

- dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego zgodnie z przepisami prawa.

Dla terenów zabudowy usługowej, w tym usług publicznych (obejmują tereny istniejącej zabudowy i nowoprojektowanej) ustala się następujące zasady:

- dopuszcza się możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami;
- adaptuje się istniejące zainwestowanie zrealizowane zgodnie z obowiązującymi przepisami, dopuszcza się przebudowę i rozbudowę na warunkach dotyczących nowej zabudowy;
- dopuszcza się lokalizację ciągów pieszo-rowerowych, placów wypoczynkowych i widokowych wraz z urządzeniami rekreacyjnymi, z ograniczeniami wynikającymi z ochrony środowiska kulturowego;
- dopuszcza się obiekty małej architektury;
- ustala się realizację infrastruktury technicznej związanej z podstawową funkcją terenu;
- udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 10% - 40%;
- udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu: 0,5% - 75%;
- wysokość zabudowy – do 15 m;
- dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego zgodnie z przepisami prawa.

Dla terenów zabudowy letniskowej (obejmują istniejącą zabudowę i zabudowę projektowaną) ustala się następujące zasady:

- możliwość rozbudowy, przebudowy lub adaptacji istniejącej zabudowy;
- dopuszcza się obiekty sportu, turystyki, które wzbogacą i uatrakcyjnią warunki pobytu na tym terenie;
- zaleca się chronić środowisko przyrodnicze poprzez racjonalne zagospodarowanie przestrzeni terenu funkcjonalnego oraz odpowiednie uzbrojenie terenu przed realizacją nowych inwestycji;
- dopuszcza się lokalizację ciągów pieszo-rowerowych, placów wypoczynkowych i widokowych wraz z urządzeniami rekreacyjnymi, z ograniczeniami wynikającymi z ochrony środowiska kulturowego;
- dopuszcza się obiekty małej architektury;
- ustala się realizację infrastruktury technicznej związanej z podstawową funkcją terenu;

- zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 20% - 60%;
- udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu: 0,5% - 70%;
- wysokość zabudowy – do 15 m;
- dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego zgodnie z przepisami prawa.

Dla terenów rolniczej przestrzeni produkcyjnej i terenów rolniczych o wysokiej jakości z przewagą gruntów III klasy bonitacyjnej ustala się następujące zasady:

- dopuszcza się obsługę produkcji rolnej, hodowlanej, ogrodniczej, usługi, rzemiosło, w tym specjalistycznej produkcji zwierzęcej, mając na uwadze zrównoważony rozwój całej gminy,
- rozbudowa istniejących obiektów produkcji zwierzęcej do 60 DJP wymaga zachowania odległości minimum 100 m od zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi,
- należy dołożyć wszelkich starań, aby minimalizować negatywne skutki wynikające z lokalizacji w/w funkcji w pobliżu zabudowy mieszkaniowej, zarówno zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej, jak i budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej,
- rozwój produkcji zwierzęcej należy kształtować za pomocą odpowiednich wskaźników zabudowy i ustaleń minimalizujących uciążliwość dla pobliskich terenów,
- dopuszcza się także pozostawienie obszarów w użytkowaniu rolniczym przeznaczonym pod rozwój produkcji roślinnej,
- adaptuje się istniejące zainwestowanie zrealizowane zgodnie z obowiązującymi przepisami, dopuszcza się przebudowę i rozbudowę na warunkach dotyczących nowej zabudowy,
- dopuszcza się zalesianie gleb o niskiej przydatności dla rolnictwa, z uwagi m.in. na słabą jakość gleb, spadki terenu przekraczające 12%, okresowe zalewanie, a także zalesianie terenów, które można zalesić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- przy zalesianiu gruntów rolnych należy dążyć do tworzenia zwartych kompleksów; leśnych,

- zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 50% - 70%;
- udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu: 0,5% - 50%;
- wysokość zabudowy – do 12 m;
- dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego zgodnie z przepisami prawa.

Dla terenów lasów ustala się następujące zasady:

- obowiązek adaptacji istniejącej zabudowy i dopuszczenie lokalizacji nowej na podstawie przepisów odrębnych;
- zasady zagospodarowania zgodnie z planami urządzania lasu i operaty urządzeniowe lasu (dotyczy lasów Skarbu Państwa);
- w przypadku realizacji zabudowy związanej z gospodarką leśną udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 40% - 70%;
- w przypadku realizacji zabudowy związanej z gospodarką leśną udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu: 0,5% - 30%;
- wysokość zabudowy – do 10 m.

Dla terenów kultu religijnego ustala się następujące zasady:

- zakaz lokalizacji zabudowy za wyjątkiem obiektów związanych z funkcjonowaniem cmentarzy;
- dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej przy granicy cmentarza;
- w przypadku realizacji zabudowy związanej z utrzymaniem cmentarza udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 40% - 70%;
- w przypadku realizacji zabudowy związanej z gospodarką leśną udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu: 0,5% - 30%;
- wysokość zabudowy – do 20 m;

Dla terenów wód stojących i terenów wód płynących ustala się następujące zasady:

- obowiązuje zakaz zabudowy poza obiektami i urządzeniami służącymi gospodarce wodnej;

- dopuszcza się realizację kąpielisk, pomostów, przystani związanych z funkcją rekreacyjną turystyczną;
- przy realizacji w/w inwestycji należy uwzględnić formy ochrony przyrody na terenie gminy oraz zasady ochrony środowiska przyrodniczego.

Dokładne określenie planowanych funkcji i wskaźników nastąpi na etapie sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

6. Uzasadnienie zawierające przyjęte rozwiązania

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest dokumentem planistycznym określającym politykę zagospodarowania przestrzennego gminy sporządzonym dla jej całego obszaru. Pełni ono rolę koordynacyjną w programowaniu rozwoju gminy, a także przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i wieloletnich planów inwestycyjnych. Studium nie jest jednak przepisem prawa miejscowego, a zatem nie stanowi podstawy do podejmowania decyzji administracyjnych związanych z realizacją inwestycji w gminie. Wstępne analizy, wykazały konieczność wykonania nowego opracowania. Opracowując nowe Studium uznano, że ustalenia muszą uwzględniać zmieniające się potrzeby i możliwości rozwojowe gminy, jak również obejmować pełny zakres i formę Studium określoną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. oraz w rozporządzeniu w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w części tekstowej i graficznej (Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28.04.2004 r. (Dz. U. Nr 118, poz. 1233). Wobec powyższego niniejsze Studium jest nowym opracowaniem. Dokument ten stanowi także często podstawę do ubiegania się o środki finansowe na realizację inwestycji z funduszy europejskich. Studium określa szereg inwestycji realizujących zadania publiczne. Należy szczególnie podkreślić, iż zdecydowana większość tych inwestycji powinna być realizowana przy wykorzystywaniu funduszy unijnych. W wyniku akcesji do Unii Europejskiej rozszerzyły się możliwości wykorzystania funduszy zagranicznych, będą pełniły ważną rolę w finansowaniu zadań publicznych, zwłaszcza w kierunku mobilizowania środków krajowych i funduszy własnych podmiotów realizujących inwestycje w celu uzupełniania montażu finansowego. Poza publicznymi środkami finansowania inwestycji oraz funduszami unijnymi należy, tam gdzie pozwalają na to przepisy angażować środki niepubliczne, a także korzystać z partnerstwa publiczno-

prywatnego, które w znacznym stopniu mogą przyspieszyć wielokierunkowy rozwój gminy. Zgodnie z polityką Unii Europejskiej szczególny nacisk należy kłaść na wzrost konkurencyjności przedsiębiorstw, rozwój infrastruktury technicznej, w tym przede wszystkim rozwój odnawialnych źródeł energii i innowacyjnej gospodarki, a także ogólny wzrost poziomu życia mieszkańców. Przyjęte rozwiązania dotyczące kierunków zagospodarowania przestrzeni gminy Obryte wynikają przede wszystkim ze szczegółowej analizy uwarunkowań przyrodniczych, kulturowych, społeczno-gospodarczych i infrastrukturalnych. Kierunki określające politykę przestrzenną gminy, w tym lokalne zasady zagospodarowania przestrzennego uwzględniają zasady i ustalenia określone w strategii rozwoju gminy, strategii rozwoju i planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego oraz koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju. Realizacja polityki przestrzennej gminy jest przede wszystkim uzależniona od decyzji lokalnych władz. Racjonalne i przemyślane decyzje dotyczące planowania przestrzennego w oparciu o niniejszy dokument będą skutkowały przede wszystkim wzrostem poziomu życia mieszkańców gminy, ograniczeniu kosztów związanych z realizacją zadań publicznych oraz możliwością wielokierunkowego rozwoju gminy.