

Załącznik nr 2

do uchwały Nr

Rady Gminy Zawidz

z dniar.

**STUDIUM
UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY ZAWIDZ**



KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

- Poznań, 2023 r. -

Spis treści:

I. WIZJA GMINY ORAZ CELE ROZWOJU.....	5 -
II. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW	8 -
1. Główne funkcje gminy	8 -
2. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów.....	11 -
3. Wytyczne dotyczące zasad określania w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego kierunków zmian w strukturze przestrzennej i przeznaczeniu terenów	23 -
IV. KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW	24 -
1. Parametry i wskaźniki urbanistyczne	24 -
2. Tereny wyłączone spod zabudowy	34 -
3. Wytyczne dotyczące zasad określania w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego ustaleń studium w zakresie kierunków i wskaźników zagospodarowania i użytkowania terenów	34 -
V. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU, W TYM KRAJOBRAZU KULTUROWEGO -	35 -
1. Obszary i zasady ochrony środowiska i jego zasobów	35 -
2. Obszary i zasady ochrony przyrody	38 -
3. Zasady ochrony krajobrazu kulturowego	40 -
4. Wytyczne dotyczące określania w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego zasad ochrony środowiska.....	40 -
VI. OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ	41 -
1. Obszary ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.....	41 -
2. Zasady ochrony obszarów i obiektów wpisanych do rejestru zabytków -	42 -
3. Zasady ochrony obiektów i obszarów ujętych w gminnej ewidencji zabytków.....	43 -

4. Zasady ochrony w strefach ochrony konserwatorskich	- 44 -
5. Zasady ochrony stanowisk archeologicznych	- 44 -
6. Wytyczne dotyczące określania zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.....	- 45 -
VII. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ	- 46 -
1. Systemy komunikacji	- 46 -
2. Systemy infrastruktury technicznej	- 48 -
3. Wytyczne dotyczące określania w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego ustaleń studium w zakresie systemów komunikacji i infrastruktury technicznej	- 51 -
VIII. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM	- 52 -
IX. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM, ZGODNIE Z USTALENIAMI PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA.....	- 53 -
X. OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEPROWADZENIA SCALEŃ I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, A TAKŻE OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ.....	- 54 -
XI. OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE	- 55 -
XII. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ.....	- 57 -
XIII. OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ ORAZ OBSZARY OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH.....	- 59 -
XIV. OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY	- 60 -
XV. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH	- 60 -

XVI. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI	- 60 -
XVII. OBSZARY ZDEGRADOWANE.....	- 61 -
XVIII. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH, W TYM STREF OCHRONNYCH WYNIKAJĄCYCH Z DECYZJI LOKALIZACYJNYCH WYDANYCH PRZEZ KOMISJĘ PLANOWANIA PRZY RADZIE MINISTRÓW W ZWIĄZKU Z REALIZACJĄ INWESTYCJI W ZAKRESIE OBRONNOŚCI I BEZPIECZEŃSTWA PAŃSTWA.....	- 61 -
XIX. OBSZARY, NA KTÓRYCH PRZEWIDUJE SIĘ ROZMIESZCZENIE URZĄDZEŃ WYTWARZAJĄCYCH ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 500kW	- 62 -
XX. OBSZARY, NA KTÓRYCH PRZEWIDUJE SIĘ LOKALIZACJĘ OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 M ²	- 62 -
XXI. UZASADNIENIE ZAWIERAJĄCE OBJAŚNIENIA PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ SYNTeza USTALEŃ STUDIUM.....	- 62 -

I. WIZJA GMINY ORAZ CELE ROZWOJU

Wskazana w „Strategii Rozwoju Gminy Zawidz na lata 2016-2025” wizja Gminy Zawidz to **dbałość o jakość życia mieszkańców, kreowanie przedsiębiorczości poprzez współpracę władz lokalnych ze społecznością oraz spójne i rozsądne inwestowanie z zachowaniem walorów środowiska naturalnego i umiejętne ich wykorzystanie.**

Cele strategiczne są odpowiedzią na sytuację oraz problemy jakie zostały zidentyfikowane w Gminie Zawidz. Cele strategiczne wynikają ze sformułowanej wcześniej wizji rozwoju gminy i wytyczają ścieżki, którymi trzeba podążać, by osiągnąć założony w niej stan. Cele strategiczne będą osiągnięte poprzez realizację konkretnych celów operacyjnych. Celom operacyjnym zostały przyporządkowane zadania. Zadania realizacyjne są najbardziej szczegółowym elementem *Strategii*. Są to konkretne przedsięwzięcia o charakterze inwestycyjnym, organizacyjnym, restrukturyzacyjnym, za pomocą których realizowana będzie hierarchiczna struktura celów *Strategii*:

1. Rozbudowa i modernizacja infrastruktury technicznej, która pozytywnie wpłynie na jakość życia mieszkańców

- Budowa i modernizacja dróg gminnych i dróg wewnętrznych.
- Wsparcie modernizacji dróg powiatowych na terenie Gminy Zawidz.
- Przebudowa dróg wewnętrznych w miejscowościach: Zawidz Kościelny, Zawidz Mały, Jaworowo Kolonia, Nowe Zgagowo, Zgagowo Wieś, Kowalewo Nowe, Makomazy, Grąbiec, Kęsice, Jeżewo, Żytowo, Budy Milewskie, Budy Piaseczne, Rekowo, Skoczkowo, Osiek, Zalesie, Wola Grąbiecka, Kosmaczewo.
- Budowa oraz modernizacja i remonty chodników wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych.
- Budowa oraz modernizacja oświetlenia ulicznego na terenie gminy.
- Budowa Gminnego Domu Kultury.
- Remonty, modernizacja oraz doposażenie remiz OSP i świetlic wiejskich wraz z ich otoczeniem.
- Modernizacja i rozbudowa sieci wodociągowej.
- Uruchamianie przydomowych (pryzagrodowych) oczyszczalni ścieków.

- Modernizacja oczyszczalni ścieków i kanalizacji ściekowej z priorytetem dla miejscowości pełniących funkcję gminnych centrów wielofunkcyjnych oraz miejscowości o zwartej zabudowie.
- Wsparcie w budowie ekologicznych kotłowni grzewczych (olej opałowy, gaz ziemny).
- Remont i doposażenie obiektów użyteczności publicznej.
- Rozwój infrastruktury edukacyjnej i szkoleniowej, w tym zagospodarowanie i modernizacja terenów przyszkolnych.
- Rozwój i unowocześnienie infrastruktury edukacyjnej.
- Budowa kompleksów rekreacyjno-sportowych.
- Budowa „małej” infrastruktury rekreacyjnej
- Dostosowanie obiektów dziedzictwa kulturowego do funkcji turystycznych i/lub kulturowych.

2. Budowa społeczeństwa obywatelskiego, aktywizacja społeczności lokalnych oraz aktywne rozwiązywanie problemów społecznych

- Tworzenie warunków do aktywizacji społecznej i zawodowej mieszkańców gminy.
- Zwiększona oferta spędzania wolnego czasu dla dzieci i młodzieży oraz osób starszych.
- Inspirowanie i wspieranie inicjatyw obywatelskich, grup mieszkańców i różnych docelowych grup społecznych.
- Utworzenie instytucji kultury.
- Wspieranie inicjatyw kulturalnych organizowanych przez ZTL Zawidzanie, Młodzieżową Orkiestrę Dętą oraz Orkiestrę OSP Zawidz.
- Współpraca z organizacjami pozarządowymi.
- Przeciwdziałanie wykluczeniu społecznemu grup zagrożonych patologiami i bezrobociem.
- Aktywizacja i integracja dzieci i młodzieży szkolnej wokół zajęć pozalekcyjnych, zabaw i imprez.
- Wykorzystanie potencjału osób w wieku poprodukcyjnym.

- Rozszerzenie zakresu usług dla osób starszych i ich integracja ze środowiskiem lokalnym.

3. Wspieranie rozwoju przedsiębiorczości, w szczególności sposób sektora mikro i małych przedsiębiorstw

- Promocja gospodarcza gminy.
- Uzbrojenie terenów inwestycyjnych.
- Wspieranie zatrudnienia oraz mobilności pracowników.
- Promocja postaw przedsiębiorczych, w tym system przygotowania młodzieży do rozwoju przedsiębiorczości.
- Zapewnienie odpowiedniego zagospodarowania przestrzennego Gminy pod rozwój przedsiębiorczości.
- Zapewnienie pomocy formalno – prawnej przedsiębiorcom już działającym i rozpoczynającym prowadzenie działalności.
- Prowadzenie konsultacji z przedsiębiorstwami z terenu i z poza terenem gminy w dziedzinie potrzeb kooperacyjnych i lokalnego zaplecza usługowego.
- Wsparcie rozwoju przedsiębiorczości społecznej (np. spółdzielnie socjalne).

4. Osiągnięcie i utrzymanie dobrego stanu środowiska naturalnego

- Promocja postaw ekologicznych.
- Kampanie edukacyjne wpływające na zmianę zachowań ekologicznych oraz kampanie nagłaśniające problem czystości i porządku.
- Likwidacja i monitoring dzikich wysypisk śmieci.
- Sprawny system segregacji i odbioru odpadów komunalnych.
- Wspieranie systemu gospodarki niskoemisyjnej
- Wspieranie budowy urządzeń oraz montażu instalacji wykorzystujących odnawialne źródła energii dla potrzeb własnych.
- Edukacja ekologiczna dzieci i młodzieży w zakresie segregacji odpadów.

5. Osiągnięcie wysokiej jakości usług ochrony zdrowia

- Profilaktyka zdrowotna, w tym w instytucjach oświatowych.

- Działania na rzecz poszerzenia zakresu udzielanych świadczeń zdrowotnych, szczególnie w zakresie diagnostyki i świadczeń specjalistycznych
- Kontynuacja działań mająca na celu profilaktykę i promocję zdrowia.

6. Rozwój instytucjonalny gminnej administracji samorządowej

- Profesjonalizacja służb społecznych.
- Opracowywanie gminnych wieloletnich planów – inwestycyjnego i finansowego.
- Uruchomienie profesjonalnie przygotowanej i prowadzonej strony internetowej i BIP.
- Podniesienie standardów pracy Urzędu Gminy oraz wdrożenie systemu zarządzania jakością.
- Uruchomienie gminnego systemu pozyskiwania funduszy strukturalnych.

Polityka przestrzenna Gminy Zawidz określona w niniejszym studium stanowić będzie bazę niezbędną do przeprowadzenia ww. zadań i zrealizowania wyznaczonych celów.

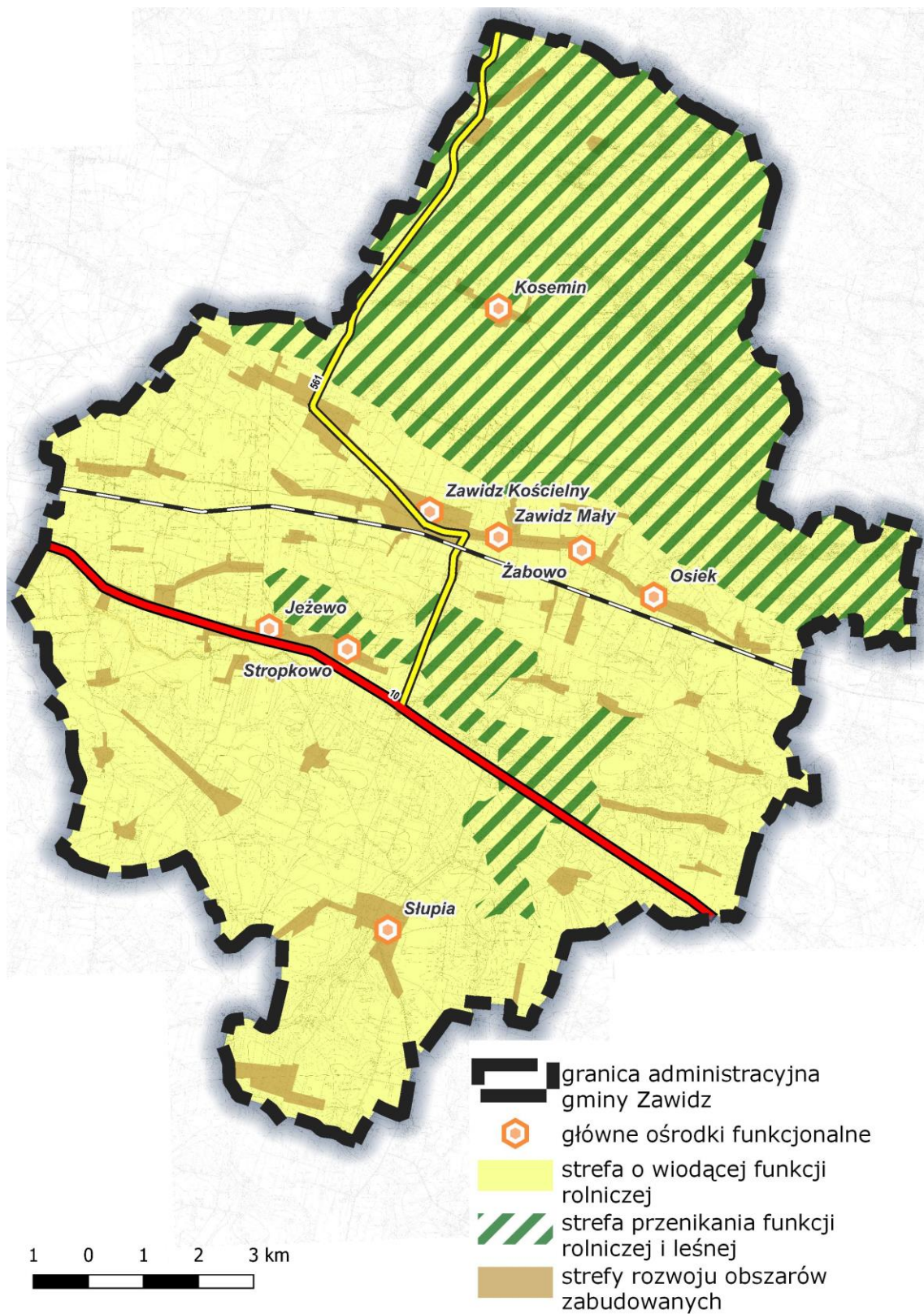
II. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW

1. Główne funkcje gminy

Przeprowadzona analiza stanu istniejącego gminy oraz jej uwarunkowań przyrodniczych, społecznych i gospodarczych pozwala wskazać główne funkcje gminy i obszary predysponowane do pełnienia tych funkcji, a w konsekwencji określenie kierunków zmian w zagospodarowaniu przestrzennym zgodnych z wizją gminy.

Kształtowanie wielofunkcyjnej, uporządkowanej przestrzeni, zgodnie z przyjętymi kierunkami zagospodarowania terenu, pozytywnie wpłynie na rozwój procesów rozwoju wsi oraz wzmocni wszystkie elementy struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy.

Ryc. 1 Strefy rozwoju głównych funkcji gminy



Źródło: opracowanie własne

Strefy rozwoju obszarów zabudowanych

Rozwój zabudowy powinien być kontynuowany w ramach istniejących zwartych struktur funkcjonalno-przestrzennych, które cechują się koncentracją zabudowy i wyposażeniem w infrastrukturę techniczną, społeczną i drogową. Należy ograniczać powstawanie rozproszonej zabudowy o funkcji nierolniczej, aby minimalizować nieefektywne wykorzystanie przestrzeni generujące wysokie koszty utrzymania tych obszarów. Za główne ośrodki funkcjonalne należy uznać miejscowości: Zawisz Kościelny, Zawidz Mały, Żabowo, Osiek, Kosemin, Jeżewo, Stropkowo, Słupia, tj. miejscowości o kluczowym znaczeniu funkcjonalno-instytucjonalnym dla Gminy. Rozwój obszarów zabudowanych powinien opierać się na zapewnieniu właściwego poziomu życia mieszkańców poprzez równomierny dostęp do usług o określonym standardzie, podniesieniu dostępności do sieci infrastruktury technicznej oraz systemu komunikacji drogowej, pieszej i rowerowej, rozwoju działalności gospodarczej oraz funkcji sportowo-rekreacyjnej i wypoczynkowej.

Obszary rozwoju funkcji rolniczych

Gmina Zawidz jest gminą o dogodnych warunkach fizjograficznych do rozwoju rolnictwa, stąd strefy funkcji rolniczych obejmują przeważający obszar jej terytorium. Cechy środowiska przyrodniczego należy wykorzystać jako element podnoszący walory uzyskiwanych plonów oraz jakość hodowli zwierząt. Obszary funkcji rolniczych mogą stanowić rejony lokalizacji zabudowy zagrodowej. Rozwój obszarów o dominującej funkcji rolniczej powinien odbywać się w oparciu o zasadę zrównoważonego kształtowania krajobrazu rolniczego z jednoczesnym rozwojem różnorodnych form działalności gospodarczej z zakresu obsługi rolnictwa i przetwórstwa rolno-spożywczego, przy uwzględnieniu konieczności ochrony walorów środowiska przyrodniczego oraz kulturowego.

Obszary przenikania funkcji rolniczych i leśnych

W wielu rejonach Gminy Zawidz funkcje rolnicze i leśne wzajemnie przenikają się i uzupełniają. Są to obszary o wysokich walorach przyrodniczych i krajobrazowych, w tym objęte prawnymi formami ochrony, duże kompleksy leśne oraz rozległe tereny łąkowe i podmokłe uzupełniające rolniczy charakter gminy. Kształtowanie rozwoju obszarów o przenikających się funkcjach rolniczych i leśnych powinno dotyczyć przede wszystkim utrzymania równowagi pomiędzy funkcją rolniczą i gospodarczą a ochroną walorów przyrodniczych i dążenia do zachowania zróżnicowanego krajobrazu, w którym przenikają się połacie gruntów rolnych, lasów i rozproszonej zabudowy. Kształtowanie obszarów leśnych powinno polegać na zwiększeniu odporności kompleksów leśnych na działanie szkodników i minimalizowaniu rabunkowej działalności leśnej. Obszary

przenikania funkcji rolniczych i leśnych stanowią miejsce dogodne do rozwoju agroturystyki.

2. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów

Wyznaczone w studium kierunki zagospodarowania przestrzennego stanowią kontynuację dotychczasowej polityki przestrzennej Gminy Zawidz z uwzględnieniem korekt wynikających z aktualnych przepisów oraz zmian w strukturze przestrzennej, które zaistniały niezależnie od postanowień dotychczas obowiązującego studium, tj. głównie wydanych decyzji lokalizacyjnych. Zaproponowane kierunki zagospodarowania przestrzennego uwzględniają również aktualne potrzeby gminy i jej mieszkańców, a także potencjalnych inwestorów.

Uwzględniając istniejące uwarunkowania rozwoju, bilans terenu, a także zamierzenia inwestycyjne zaplanowane na szczeblu lokalnym i ponadlokalnym, określono docelową strukturę przestrzenną gminy oraz kierunki zmian w tej strukturze. Rozwój przestrzenny gminy stanowić będzie kontynuację istniejącego zainwestowania jednostek osadniczych. Poza obszarami istniejących struktur przestrzennych jako podstawową wskazuje się funkcję rolniczą, z rozproszoną zabudową zagrodową. Obszarami koncentracji funkcji gospodarczych będą tereny położone w sąsiedztwie dróg o znaczeniu ponadlokalnym, przy czym z uwagi na rolniczy charakter gminy, funkcje obejmujące aktywność gospodarczą nie będą stanowiły funkcji dominujących.

Północna część gminy, z uwagi na warunki przyrodnicze, podlegać będzie mniej intensywnym procesom inwestycyjnym, z przewagą działalności rolniczej. Natomiast centralna i południowa część, rozwijać się będzie w ramach większych i bardziej zwartych struktur osadniczych o większej różnorodności funkcji. Największe zróżnicowanie funkcji zakłada się w miejscowościach Zawidz Kościelny i Słupia.

Docelowa struktura przestrzenna gminy obejmować będzie:

I. Obszary przeznaczone do zainwestowania:

- obszary zabudowy wiejskiej wielofunkcyjnej,
- obszary zabudowy wiejskiej zagrodowej,
- obszary zabudowy zagrodowej w gospodarstwach leśnych,
- obszary zabudowy mieszkaniowo-usługowej,

- obszary zabudowy usługowej oraz obszary zabudowy usług sakralnych,
- obszary produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,
- obszary zabudowy produkcyjno-usługowej, składy i magazyny,
- obszary infrastruktury technicznej;

II. Obszary ograniczonego zainwestowania:

- obszary eksploatacji kopalin,
- obszary sportowo-rekreacyjne,
- obszary kolejowe,
- obszary rolnicze;

III. Obszary otwarte niezainwestowane:

- obszary zieleni urządzonej,
- obszary cmentarzy,
- obszary lasów,
- obszary łąk, pastwisk i terenów podmokłych,
- obszary zieleni nieurządzonej, zadrzewienia i zakrzewienia,
- obszary wód powierzchniowych śródlądowych.

Na rysunku studium, stanowiącym załącznik graficzny nr 4, granice obszarów funkcjonalnych zostały określone w sposób zgeneralizowany w odniesieniu do mapy topograficznej. Wskazane poniżej funkcje zabudowy dopuszczone w ramach poszczególnych obszarów funkcjonalnych stanowią wytyczne do sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w zakresie dopuszczalnych kategorii przeznaczeń terenów. Opracowywane miejscowe plany mogą dopuszczać inne przeznaczenia, jeśli wynikać to będzie z istniejącego zagospodarowania terenu, wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, decyzji o pozwoleniu na budowę lub obowiązującego planu miejscowego. W ramach wskazanych przeznaczeń terenu dopuszcza się także realizację celów publicznych na podstawie przepisów odrębnych oraz inwestycji realizowanych na podstawie tzw. spec ustaw.

Przebieg dróg i sieci infrastruktury technicznej określono na rysunku studium w sposób orientacyjny i zgeneralizowany w odniesieniu do mapy topograficznej. O dokładnej lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, dróg i placów publicznych o znaczeniu lokalnym, w tym dróg klasy dojazdowej i lokalnej, a także dróg rowerowych oraz dróg wewnętrznych rozstrzygną miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Lp.	Obszar funkcjonalny	Dopuszczalne przeznaczenie terenu	Ograniczenia w zagospodarowaniu terenów
1.	obszary zabudowy wiejskiej wielofunkcyjnej	<ul style="list-style-type: none"> -zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych; -zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna; -zabudowa mieszkaniowo-usługowa; -zabudowa usługowa; -zieleń urządzona; -obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne, zabudowa usług sportu i rekreacji; -infrastruktura drogowa i rowerowa, parkingi, infrastruktura techniczna; -tereny rolnicze; - łąki i pastwiska. 	<ul style="list-style-type: none"> - przy zagospodarowywaniu i urządzeniu terenów należy uwzględnić: <ul style="list-style-type: none"> ▪ zasięg obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, dla których obowiązują przepisy odrębne, ▪ granice form ochrony przyrody i ustalone dla nich ograniczenia oraz zakazy, ▪ zasięg pasa ochronnego wzdłuż istniejącego gazociągu tranzytowego i obowiązujące w jego granicach ograniczenia, ▪ zakazy, nakazy i ograniczenia wynikające z lokalizacji obszaru w sąsiedztwie linii kolejowej, w tym zasięg strefy ochronnej terenów zamkniętych kolejowych, dla których obowiązują przepisy odrębne; - zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²; - zakazuje się lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco

			oddziaływać na środowisko z zakresu chowu i hodowli zwierząt.
2.	obszary zabudowy wiejskiej zagrodowej	<p>–zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;</p> <p>–zabudowa rekreacji indywidualnej;</p> <p>–zieleń urządzona;</p> <p>–obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne, zabudowa usług sportu i rekreacji;</p> <p>–infrastruktura drogowa i rowerowa, parkingi, infrastruktura techniczna;</p> <p>–tereny rolnicze;</p> <p>– łąki i pastwiska.</p>	<p>– przy zagospodarowywaniu i urządzeniu terenów należy uwzględnić:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ zasięg obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, dla których obowiązują przepisy odrębne, ▪ granice form ochrony przyrody i ustalone dla nich ograniczenia oraz zakazy, ▪ zasięg pasa ochronnego wzdłuż istniejącego gazociągu tranzytowego i obowiązujące w jego granicach ograniczenia, ▪ zakazy, nakazy i ograniczenia wynikające z lokalizacji obszaru w sąsiedztwie linii kolejowej, w tym zasięg strefy ochronnej terenów zamkniętych kolejowych, dla których obowiązują przepisy odrębne; <p>– zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z zakresu chowu i hodowli zwierząt.</p>
3.	obszary zabudowy zagrodowej w gospodarstwach leśnych	<p>–zabudowa zagrodowa w gospodarstwach leśnych;</p> <p>–zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;</p> <p>–zabudowa mieszkaniowa</p>	<p>– przy zagospodarowywaniu i urządzeniu terenów należy uwzględnić granice form ochrony przyrody i ustalone dla nich ograniczenia oraz zakazów;</p> <p>– zakazuje się lokalizacji</p>

		<p>jednorodzinna;</p> <p>–infrastruktura drogowa i rowerowa, parkingi, infrastruktura techniczna;</p> <p>–lasy.</p>	<p>przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z zakresu chowu i hodowli zwierząt.</p>
4.	obszary zabudowy mieszkaniowo-usługowej	<p>–zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;</p> <p>–zabudowa mieszkaniowo-usługowa;</p> <p>–zabudowa usługowa;</p> <p>–zieleni urządzona;</p> <p>–obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne, zabudowa usług sportu i rekreacji;</p> <p>–infrastruktura drogowa i rowerowa, parkingi, infrastruktura techniczna.</p>	<p>– zakazuje się lokalizacji nowych obiektów handlu hurtowego oraz usług uciążliwych;</p> <p>– zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;</p> <p>– przy zagospodarowywaniu i urządzeniu terenów należy uwzględnić:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ granice form ochrony przyrody i ustalone dla nich ograniczenia oraz zakazy, ▪ zakazy, nakazy i ograniczenia wynikające z lokalizacji obszaru w sąsiedztwie linii kolejowej, w tym zasięg strefy ochronnej terenów zamkniętych kolejowych, dla których obowiązują przepisy odrębne, ▪ zasięg pasów technologicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych i obowiązujące w ich granicach ograniczenia; <p>– zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży</p>

			powyżej 2000 m ² .
5.	obszary zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	<ul style="list-style-type: none"> – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna; – zabudowa mieszkaniowo-usługowa; – zabudowa usługowa; – zieleń urządzona; – obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne, zabudowa usług sportu i rekreacji; – zabudowa gospodarcza, garażowa; – infrastruktura drogowa i rowerowa, parkingi, garaże, infrastruktura techniczna. 	Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego.
6.	obszary produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich	<ul style="list-style-type: none"> – zabudowa produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich; – obiekty i urządzenia produkcyjne gospodarstw rolnych, hodowlanych i ogrodnich; – budowle rolnicze; – zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich; – zabudowa usługowa; – zieleń izolacyjna; – infrastruktura drogowa i rowerowa, parkingi; – infrastruktura techniczna, w tym instalacje odnawialnych źródeł 	<ul style="list-style-type: none"> – przy zagospodarowywaniu i urządzeniu terenów należy uwzględnić: <ul style="list-style-type: none"> ▪ zasięg obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, dla których obowiązują przepisy odrębne; ▪ granice form ochrony przyrody i ustalone dla nich ograniczenia oraz zakazy; – zakazuje się lokalizacji zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnych awarii; – zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

		<p>energii;</p> <p>–tereny rolnicze;</p> <p>– łąki i pastwiska.</p>	
7.	obszary zabudowy usługowej	<p>–zabudowa usługowa;</p> <p>–obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne, zabudowa usług sportu i rekreacji;</p> <p>–zieleń urządzona, izolacyjna;</p> <p>–infrastruktura drogowa i rowerowa, parkingi;</p> <p>–infrastruktura techniczna, w tym instalacje odnawialnych źródeł energii.</p>	<p>– zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;</p> <p>– przy zagospodarowywaniu i urządzaniu terenów należy uwzględnić:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ granice form ochrony przyrody i ustalone dla nich ograniczenia oraz zakazy, ▪ zakazy, nakazy i ograniczenia wynikające z lokalizacji obszaru w sąsiedztwie linii kolejowej, w tym zasięg strefy ochronnej terenów zamkniętych kolejowych, dla których obowiązują przepisy odrębne.
8.	obszary zabudowy usług sakralnych	<p>–zabudowa usług sakralnych;</p> <p>–zabudowa usługowa;</p> <p>–zieleń urządzona;</p> <p>–towarzysząca zabudowa mieszkaniowa, gospodarcza, garażowa, administracyjna;</p> <p>–infrastruktura drogowa i rowerowa, parkingi, garaże, infrastruktura techniczna.</p>	<p>Nie ustala się</p>
9.	obszary zabudowy produkcyjno-usługowej, składy i magazyny	<p>–zabudowa usługowa;</p> <p>–zabudowa produkcyjna;</p>	<p>– zakazuje się lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,</p>

		<ul style="list-style-type: none"> -hurtownie, bazy, składy i magazyny; -zieleń izolacyjna; -infrastruktura drogowa i rowerowa, parkingi, garaże; -infrastruktura techniczna, w tym instalacje odnawialnych źródeł energii. 	<p>za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;</p> <ul style="list-style-type: none"> - zakazuje się lokalizacji zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnych awarii; - zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².
10.	obszary eksploatacji kopalni	<ul style="list-style-type: none"> -obiekty kubaturowe, urządzenia komunikacyjne oraz urządzenia pomocnicze bezpośrednio związane z eksploatacją kopaliny; -tereny rolnicze; -łąki, pastwiska; -lasy; -infrastruktura drogowa, infrastruktura techniczna. 	Należy zachować odpowiednią odległość wyrobiska od pasów drogowych.
11.	obszary infrastruktury technicznej	<ul style="list-style-type: none"> -infrastruktura techniczna, w tym: obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej (w tym instalacje odnawialnych źródeł energii) z zakresu gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej, gazowej, telekomunikacji, gospodarki odpadami, elektroenergetyki i energetyki cieplnej; -zabudowa administracyjno-socjalna; -zabudowa gospodarcza, garażowa; -infrastruktura drogowa i 	Nie ustala się.

		rowerowa, parkingi.	
12.	obszary sportowo-rekreacyjne	<ul style="list-style-type: none"> -zabudowa usług sportu i rekreacji; -obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne; -zabudowa usługowa; -zabudowa administracyjno-socjalna; -zabudowa gospodarcza, garażowa; -infrastruktura drogowa i rowerowa, parkingi; -infrastruktura techniczna, w tym instalacje odnawialnych źródeł energii. 	<ul style="list-style-type: none"> - zakazuje się lokalizacji uciążliwych usług; - zakazuje się lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego; - zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²; - przy zagospodarowywaniu i urządzeniu terenów należy uwzględnić zasięg obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, dla których obowiązują przepisy odrębne.
13.	obszary zieleni urządzonej	<ul style="list-style-type: none"> -zielenь urządzona; -obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne; -parki podworskie; -infrastruktura rowerowa, infrastruktura techniczna. 	Nie ustala się.
14.	obszary cmentarzy	<ul style="list-style-type: none"> - cmentarze z towarzyszącymi obiektami i urządzeniami związanymi z pochówkiem; -zabudowa usług sakralnych; -zielenь urządzona; -urządzenia infrastruktury technicznej, wewnętrzne ciągi komunikacyjne służące obsłudze cmentarza, 	<ul style="list-style-type: none"> - przy lokalizacji nowych cmentarzy należy uwzględnić przepisy dotyczące terenów, które pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze; - w sąsiedztwie strefy ochronnej terenów kolejowych obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

		parkingi.	
15.	obszary lasów	<p>–lasy;</p> <p>–obiekty i urządzenia związane z gospodarką leśną;</p> <p>–infrastruktura drogowa i rowerowa, parkingi, infrastruktura techniczna;</p> <p>–dopuszcza się lokalizację szlaków pieszych, rowerowych i konnych, miejsc obsługi ruchu turystycznego (przystanki leśne, parkingi leśne, punkty informacji przyrodniczej) i urządzeń rekreacyjnych;</p> <p>–zieleń urządzona;</p> <p>–tereny rolnicze;</p> <p>– łąki, pastwiska.</p>	<p>– w sąsiedztwie strefy ochronnej terenów kolejowych obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;</p> <p>– lokalizacja na terenie lasów obiektów budowlanych innych niż urządzenia związane z gospodarką leśną wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;</p> <p>– przy zagospodarowywaniu i urządzaniu terenów należy uwzględnić:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ granice form ochrony przyrody i ustalone dla nich ograniczenia oraz zakazy, ▪ zasięg pasa ochronnego wzdłuż istniejącego gazociągu tranzytowego i obowiązujące w jego granicach ograniczenia.
16.	obszary zieleni nieurządzonej, zadrzewienia i zakrzewienia	<p>–zieleń nieurządzona;</p> <p>– zadrzewienia i zakrzewienia;</p> <p>–zieleń urządzona;</p> <p>–tereny rolnicze;</p> <p>–łąki, pastwiska;</p> <p>–lasy i dolesienia;</p> <p>–infrastruktura drogowa i rowerowa;</p> <p>–infrastruktura techniczna,</p>	<p>Przy zagospodarowywaniu i urządzaniu terenów należy uwzględnić:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ granice form ochrony przyrody i ustalone dla nich ograniczenia oraz zakazy, ▪ zasięg pasa ochronnego wzdłuż istniejącego gazociągu tranzytowego i obowiązujące w jego granicach ograniczenia.

		w tym instalacje odnawialnych źródeł energii.	
17.	obszary łąk, pastwisk i terenów podmokłych	<ul style="list-style-type: none"> -zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych realizowana wyłącznie jako istniejące siedlisko rolne lub jego powiększenie; -łąki, pastwiska; -tereny rolnicze; -zielenie nieurządzona; -zadrzewienia i zakrzewienia; -lasy i dolesienia; -infrastruktura rowerowa, drogowa; -infrastruktura techniczna, w tym instalacje odnawialnych źródeł energii. 	<ul style="list-style-type: none"> - w sąsiedztwie strefy ochronnej terenów kolejowych obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych; - zakazuje się lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie oddziaływać na środowisko z zakresu chowu i hodowli zwierząt; - przy zagospodarowywaniu i urządzeniu terenów należy uwzględnić: <ul style="list-style-type: none"> ▪ granice form ochrony przyrody i ustalone dla nich ograniczenia oraz zakazy, ▪ zasięg pasa ochronnego wzdłuż istniejącego gazociągu tranzytowego i obowiązujące w jego granicach ograniczenia.
18.	obszary rolnicze	<ul style="list-style-type: none"> -tereny rolnicze; -łąki, pastwiska; -zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych; -budowle rolnicze; -lasy i dolesienia; -instalacje do pomiaru siły, prędkości i kierunku wiatru; -infrastruktura rowerowa, 	<ul style="list-style-type: none"> - zakazuje się lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z zakresu chowu i hodowli zwierząt; - w sąsiedztwie strefy ochronnej terenów kolejowych obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych; - przy zagospodarowywaniu i urządzeniu terenów należy

		<p>drogowa;</p> <p>–infrastruktura techniczna, w tym instalacje odnawialnych źródeł energii.</p>	<p>uwzględnić:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ granice form ochrony przyrody i ustalone dla nich ograniczenia oraz zakazy, ▪ zasięg pasa ochronnego wzdłuż istniejącego gazociągu tranzytowego i obowiązujące w jego granicach ograniczenia; ▪ zasięg obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, dla których obowiązują przepisy odrębne.
19.	obszary wód powierzchniowych śródlądowych	<p>–wody powierzchniowe śródlądowe, w tym ciekły wodne, rowy melioracyjne i zbiorniki wodne;</p> <p>–obiekty i urządzenia związane z gospodarką wodną;</p> <p>–obiekty i urządzenia służące rekreacyjnemu wykorzystaniu wód;</p> <p>–łąki, pastwiska;</p> <p>–tereny rolnicze;</p> <p>–infrastruktura drogowa i rowerowa, infrastruktura techniczna.</p>	<p>– w sąsiedztwie strefy ochronnej terenów kolejowych obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;</p> <p>– zabrania się groduczenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych;</p> <p>– zakazuje się wprowadzania ścieków do wód bez ich uprzedniego oczyszczenia;</p> <p>– przy zagospodarowywaniu i urządzeniu terenów należy uwzględnić:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ granice form ochrony przyrody i ustalone dla nich ograniczenia oraz zakazy, ▪ zasięg pasa ochronnego wzdłuż istniejącego gazociągu tranzytowego i obowiązujące w jego granicach ograniczenia.

20.	obszary kolejowe	–infrastruktura kolejowa; –budynki i budowle przeznaczone do prowadzenia ruchu kolejowego i utrzymania linii kolejowej oraz do obsługi przewozu osób i rzeczy; –infrastruktura drogowa i rowerowa, parkingi, infrastruktura techniczna.	Przy zagospodarowywaniu i urządzeniu terenów należy uwzględnić zasięg pasa ochronnego wzdłuż istniejącego gazociągu tranzytowego i obowiązujące w jego granicach ograniczenia.
------------	-------------------------	---	--

3. Wytyczne dotyczące zasad określania w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego kierunków zmian w strukturze przestrzennej i przeznaczeniu terenów

Kierunki zmian w strukturze przestrzennej i przeznaczeniu terenów wymagają w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego:

- 1) doprecyzowania granic pomiędzy obszarami funkcjonalnymi wyznaczonymi w studium i podziału obszaru na tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania i odniesieniu tych granic do treści mapy zasadniczej oraz rzeczywistych uwarunkowań i faktycznych okoliczności takich jak m.in.: granice ewidencyjne, granice własności, krawędzie użytków i obiektów fizjograficznych, przebieg dróg itp.;
- 2) doprecyzowania lokalizacji obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dróg, w tym dróg rowerowych oraz dróg wewnętrznych;
- 3) określenia przeznaczenia terenu zgodnie z wytycznymi określonymi dla poszczególnych obszarów funkcjonalnych;
- 4) kształtowania zabudowy poprzez określenie nieprzekraczalnych lub obowiązujących linii zabudowy;
- 5) wskazania warunków i zasad zagospodarowania terenów o różnym przeznaczeniu;
- 6) określenia granic terenów ograniczonego lub szczególnego użytkowania wraz z zasadami obowiązującymi w granicach tych terenów, w szczególności w odniesieniu do:
 - pasów technologicznych i stref kontrolowanych urządzeń infrastruktury technicznej,

- obszarów w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zamkniętych kolejowych,
 - terenów górniczych,
 - obszarów szczególnego zagrożenia powodzią,
 - obszarów lasów,
 - obszarów gruntów rolnych klas I – III,
 - doliny Raciążnicy i Sierpienicy jako lokalnych korytarzy ekologicznych stanowiących drogi migracji zwierząt i roślin wraz z przyległymi terenami łąkowymi;
- 7) określenia granic terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW oraz granic ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;
- 8) określenia lokalizacji elektrowni wiatrowych;
- 9) określenia zasad lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej i zabudowy o funkcji mieszanej w sąsiedztwie elektrowni wiatrowych;
- 10) określenia zasad lokalizacji obiektów związanych z chowem i hodowlą zwierząt, w szczególności dla obszarów zabudowy zagrodowej, obszarów produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych oraz obszarów rolniczych, z uwzględnieniem zasad wskazanych w niniejszym studium.

IV. KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW

1. Parametry i wskaźniki urbanistyczne

Wskazane poniżej parametry i wskaźniki urbanistyczne stanowią wytyczne do sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Lp.	Obszar funkcjonalny	Parametry i wskaźniki urbanistyczne	Zasady zagospodarowania terenów
1.	obszary zabudowy wiejskiej wielofunkcyjnej	– wysokość zabudowy: maks. 12,0 m; dopuszcza się	– należy dążyć do tworzenia odrębnych stref zabudowy

		<p>przekroczenie ww. wysokości dla budowli i urządzeń związanych z gospodarstwem rolnym o maks. 30%;</p> <ul style="list-style-type: none"> – powierzchnia zabudowy: maks. 50% powierzchni działki budowlanej; – minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 30%; – minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej: <ul style="list-style-type: none"> ▪ dla zabudowy zagrodowej: 3000 m², ▪ dla pozostałej zabudowy: 500 m². 	<p>zagrodowej wraz z użytkowaniem rolniczym terenów oraz stref zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bez ich wzajemnego przenikania się, w izolacji od możliwego negatywnego oddziaływania innych funkcji;</p> <ul style="list-style-type: none"> – należy dążyć do skupiania usług w centralnych częściach miejscowości, unikając rozproszonego i przypadkowego wyboru ich lokalizacji; – przy lokalizacji zabudowy należy uwzględnić przebieg rowów melioracyjnych, rzek i innych cieków wodnych poprzez zachowanie pasa wolnego od zabudowy min. 1,5 m po obu stronach od cieków i urządzeń wodnych; – gospodarkę rolną należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami i zasadami Dobrych Praktyk Rolniczych; – należy zapewnić wyposażenie w infrastrukturę techniczną, ze szczególnym uwzględnieniem odprowadzania i oczyszczania ścieków oraz z zaleceniem przechodzenia na nieuciążliwe dla środowiska źródła grzewcze.
2.	obszary zabudowy wiejskiej zagrodowej	<ul style="list-style-type: none"> – wysokość zabudowy: maks. 12,0 m; dopuszcza się przekroczenie ww. wysokości dla budowli i urządzeń związanych z 	<ul style="list-style-type: none"> – w ramach zabudowy zagrodowej dopuszcza się lokalizowanie funkcji usługowej związanej z produkcją rolniczą;

	<p>gospodarstwem rolnym o maks. 30%;</p> <ul style="list-style-type: none">– powierzchnia zabudowy: maks. 30% powierzchni działki budowlanej;– minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 40%;– minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej:<ul style="list-style-type: none">▪ dla zabudowy zagrodowej: 3000 m²,▪ dla pozostałej zabudowy: 800 m².	<ul style="list-style-type: none">– w ramach zabudowy zagrodowej dopuszcza się lokalizowanie funkcji niezwiązanej z produkcją rolniczą na zasadach określonych w ustawie o ochronie gruntów rolnych i leśnych;– należy dążyć do tworzenia odrębnych stref zabudowy zagrodowej wraz z użytkowaniem rolniczym terenów oraz stref zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bez ich wzajemnego przenikania się, w izolacji od możliwego negatywnego oddziaływania innych funkcji;– należy dążyć do skupiania usług w centralnych częściach miejscowości, unikając rozproszonego i przypadkowego wyboru ich lokalizacji;– przy lokalizacji zabudowy należy uwzględnić przebieg rowów melioracyjnych, rzek i innych cieków wodnych poprzez zachowanie pasa wolnego od zabudowy min. 1,5 m po obu stronach od cieków i urządzeń wodnych;– gospodarkę rolną należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami i zasadami Dobrych Praktyk Rolniczych;– należy zapewnić wyposażenie w infrastrukturę techniczną, ze szczególnym uwzględnieniem odprowadzania i oczyszczania
--	---	--

			ścieków oraz z zaleceniem przechodzenia na nieuciążliwe dla środowiska źródła grzewcze.
3.	obszary zabudowy zagrodowej w gospodarstwach leśnych	<ul style="list-style-type: none"> – wysokość zabudowy: maks. 12,0 m; – powierzchnia zabudowy: maks. 30% powierzchni działki budowlanej; – minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 50%; – minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej: <ul style="list-style-type: none"> ▪ dla zabudowy zagrodowej: 3000 m², ▪ dla pozostałej zabudowy: 600 m². 	<ul style="list-style-type: none"> – gospodarke rolną należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami i zasadami Dobrych Praktyk Rolniczych; – gospodarke leśną należy prowadzić zgodnie z planami urządzania lasów.
4.	obszary zabudowy mieszkaniowo-usługowej	<ul style="list-style-type: none"> – wysokość zabudowy: maks. 12,0 m; – powierzchnia zabudowy: maks. 60% powierzchni działki budowlanej; – minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 20%; – minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej: 600 m². 	<ul style="list-style-type: none"> – należy minimalizować ewentualne negatywne skutki wynikające z lokalizacji zabudowy usługowej w pobliżu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w szczególności poprzez stosowanie pasów zieleni izolacyjnej; – przy lokalizacji zabudowy należy uwzględnić przebieg rowów melioracyjnych, rzek i innych cieków wodnych poprzez zachowanie pasa wolnego od zabudowy min. 1,5 m po obu stronach od cieków i urządzeń wodnych.
5.	obszary zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	<ul style="list-style-type: none"> – wysokość zabudowy: <ul style="list-style-type: none"> ▪ mieszkaniowej wielorodzinnej: maks. 3 	Zakazuje się rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków mieszkalnych

		<p>kondygnacje nadziemne, jednak nie wyżej niż 12,0 m,</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ pozostałej zabudowy: maks. 12,0 m; <p>– powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: maks. 60%;</p> <p>– minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 25%;</p> <p>– minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: 1000 m², ▪ dla pozostałej zabudowy: 500 m². 	wielorodzinnych.
6.	obszary produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych	<p>– wysokość zabudowy: maks. 12,0 m; dopuszcza się przekroczenie tej wysokości dla budowli i urządzeń związanych z gospodarstwem rolnym o maks. 30%;</p> <p>– powierzchnia zabudowy: maks. 40% powierzchni działki budowlanej;</p> <p>– minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 30%;</p> <p>– minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ dla zabudowy usługowej: 1000 m², ▪ dla pozostałej zabudowy: 3000 m². 	<p>– gospodarke rolną należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami i zasadami Dobrych Praktyk Rolniczych;</p> <p>– należy wdrażać nowoczesne technologie produkcyjne minimalizujące negatywne oddziaływanie na środowisko oraz na sąsiednie tereny zurbanizowane;</p> <p>– należy otaczać tereny zielenią izolacyjną poprawiającą walory krajobrazowe oraz minimalizującą negatywne oddziaływania na tereny sąsiednie;</p> <p>– należy zapewnić wyposażenie w infrastrukturę techniczną, ze szczególnym</p>

			uwzględnieniem odprowadzania i oczyszczania ścieków oraz z zaleceniem przechodzenia na nieuciążliwe dla środowiska źródła grzewcze.
7.	obszary zabudowy usługowej	<ul style="list-style-type: none"> – wysokość zabudowy: maks. 12,0 m; – powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: maks. 60 %; – minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 20 %; – minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej: 500 m². 	Należy otaczać tereny zielenią izolacyjną poprawiającą walory krajobrazowe oraz minimalizującą negatywne oddziaływania na tereny sąsiednie.
8.	obszary zabudowy usług sakralnych	<ul style="list-style-type: none"> – wysokość zabudowy: <ul style="list-style-type: none"> ▪ usług sakralnych: maks. 25,0 m, ▪ pozostałej: maks. 12,0 m; – dopuszcza się realizację dominant architektonicznych o wysokości maks. 30,0 m wyłącznie dla budynków usług sakralnych; – powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: maks. 50%; – minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 30%; – minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej: 1000 m². 	Należy zapewnić obiektom sakralnym właściwą ekspozycję i zharmonizowane z bryłą świątyni otoczenie – zielenią urządzoną wraz z elementami małej architektury, powierzchniami utwardzonymi oraz oświetleniem.

9.	obszary zabudowy produkcyjno-usługowej, składy i magazyny	<ul style="list-style-type: none"> – wysokość zabudowy: maks. 15,0 m; dopuszcza się przekroczenie tej wysokości dla obiektów technologicznych o maks. 30%; – powierzchnia zabudowy: maks. 70% powierzchni działki budowlanej; – minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 10%; – minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej: 800 m². 	<ul style="list-style-type: none"> – należy dążyć do maksymalnego odizolowania zabudowy od terenów mieszkaniowych, mieszkaniowo-usługowych i sportowo-rekreacyjnych poprzez tworzenie buforów z zieleni izolacyjnej; – należy wdrażać nowoczesne technologie produkcyjne, minimalizujące negatywne oddziaływanie na środowisko oraz na sąsiednie tereny zurbanizowane
10.	obszary eksploatacji kopalni	<ul style="list-style-type: none"> – wysokość zabudowy: maks. 12,0 m; dopuszcza się przekroczenie tej wysokości dla obiektów technologicznych o maks. 30%; – powierzchnia zabudowy: maks. 20% powierzchni działki budowlanej; – minimalna powierzchnia biologicznie czynna: dopuszcza się 0%; – minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej: 1000 m². 	<ul style="list-style-type: none"> – eksploatację kopalni oraz zagospodarowanie terenu górniczego należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi oraz udzielonymi koncesjami; – w razie konieczności należy wyznaczyć filary ochronne; – po zakończeniu eksploatacji teren należy zrehabilitować w oparciu o ustalony kierunek i warunki przeprowadzenia rekultywacji.
11.	obszary infrastruktury technicznej	<ul style="list-style-type: none"> – wysokość zabudowy: maks. 20,0 m; – powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: maks. 90%; 	<p>Należy wdrażać nowoczesne technologie minimalizujące negatywne oddziaływanie na środowisko oraz na sąsiednie tereny zurbanizowane.</p>

		<ul style="list-style-type: none"> – minimalna powierzchnia biologicznie czynna: dopuszcza się 0 %. 	
12.	obszary sportowo-rekreacyjne	<ul style="list-style-type: none"> – wysokość zabudowy: maks. 12,0 m; dopuszcza się przekroczenie tej wysokości dla obiektów i urządzeń sportowo-rekreacyjnych o maks. 30%; – powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: maks. 40 %; – minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 40 %; – minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej: 200 m². 	Nie ustala się.
13.	obszary zieleni urządzonej	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 70 %.	<ul style="list-style-type: none"> – układy zieleni należy kształtować jako zwarte kompozycje krajobrazowe, z urządzonymi przestrzeniami i miejscami o charakterze publicznym, ogólnodostępnym; – należy dążyć do zachowania istniejących wartościowych zadrzewień, dopuszcza się usuwanie drzew chorych, zamierających lub stwarzających zagrożenie dla ludzi i mienia.
14.	obszary cmentarzy	<ul style="list-style-type: none"> – wysokość zabudowy: maks. 15,0 m; dopuszcza się przekroczenie tej wysokości dla dominant architektonicznych o maks. 30%; 	<ul style="list-style-type: none"> – w przypadku rozbudowy istniejących cmentarzy należy uwzględnić przepisy odrębne z zakresu lokalizacji cmentarzy; – należy zachować istniejące

		<ul style="list-style-type: none"> – powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: maks. 15 %; – minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 30 %. 	<p>wartościowe zadrzewienia, w tym w miarę możliwości również starodrzew;</p> <ul style="list-style-type: none"> – zagospodarowanie cmentarzy objętych ochroną konserwatorską należy realizować w uzgodnieniu z właściwym organem ochrony zabytków.
15.	obszary lasów	Nie określa się.	Gospodarkę leśną należy prowadzić zgodnie z planami urządzania lasu oraz uproszczonymi planami urządzania lasów.
16.	obszary zieleni nieurządzonej, zadrzewienia i zakrzewienia	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 70%.	<ul style="list-style-type: none"> – należy zachować istniejące zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne jako bariery chroniące przed wywiewaniem wierzchniej warstwy gleby. – przy planowaniu dolesień należy stosować rodzime gatunki drzew.
17.	obszary łąk, pastwisk i terenów podmokłych	<ul style="list-style-type: none"> – wysokość zabudowy zagrodowej: maks. 12,0 m; dopuszcza się przekroczenie tej wysokości dla budowli i urządzeń związanych z gospodarstwem rolnym o maks. 30%; – powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej w zabudowie zagrodowej: maks. 30%; – minimalna powierzchnia biologicznie czynna: <ul style="list-style-type: none"> ▪ dla zabudowy zagrodowej: 	<ul style="list-style-type: none"> – należy zachować istniejące tereny podmokłe jako część systemu ekologicznego gminy; – tereny podmokłe w dolinach rzek Sierpienicy i Raciążnicy należy wyłączyć z trwałego zainwestowania; – przy planowaniu dolesień należy stosować rodzime gatunki drzew.

		<p>50%,</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ dla pozostałych terenów: 80%; <p>– minimalna powierzchnia nowowydzielonej działki budowlanej dla zabudowy zagrodowej: 3000 m².</p>	
18.	obszary rolnicze	<ul style="list-style-type: none"> – wysokość zabudowy: maks. 12,0 m; dopuszcza się przekroczenie tej wysokości dla budowli i urządzeń związanych z gospodarstwem rolnym o maks. 30%; – powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: maks. 30%, – minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 50%. – minimalna powierzchnia nowowydzielonej działki budowlanej dla zabudowy zagrodowej: 3000 m². 	<ul style="list-style-type: none"> – należy zachować istniejące zadrzewienia śródpolne, stawy, oczka wodne oraz tereny podmokłe; – gospodarkę rolną należy prowadzić zgodnie z zasadami Dobrych Praktyk Rolniczych; – przy planowaniu dolesień należy stosować rodzime gatunki drzew.
19.	obszary wód powierzchniowych śródlądowych	Nie określa się.	<ul style="list-style-type: none"> – należy zachować naturalny przebieg dolin rzecznych oraz koryt rzecznych; – należy utrzymać naturalną zieloną otulinę cieków i zbiorników wodnych; – przy zagospodarowywaniu i urządzeniu terenów należy uwzględnić zasięg pasa ochronnego wzdłuż istniejącego gazociągu tranzytowego i obowiązujące w jego granicach ograniczenia.

20.	obszary kolejowe	<ul style="list-style-type: none">- wysokość zabudowy: maks. 15,0 m;- powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: maks. 70%;- minimalna powierzchnia biologicznie czynna: dopuszcza się 0 %,- minimalna powierzchnia nowowydzielonej działki budowlanej: 500 m².	<ul style="list-style-type: none">- przy zagospodarowywaniu i urządzeniu terenów należy uwzględnić przepisy odrębne z zakresu transportu kolejowego oraz linii kolejowych;- określona wysokość zabudowy nie ogranicza realizacji inwestycji kolejowych na obszarze kolejowym, w szczególności co do budowy obiektów radiokomunikacyjnych.
-----	-------------------------	--	--

2. Tereny wyłączone spod zabudowy

Zgodnie z przepisami Rozporządzenia Nr 16 Wojewody Mazowieckiego z dnia 27 lipca 2006 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Równina Raciążska (zmienionego Uchwałą Nr 34/13 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 18 lutego 2013 r. zmieniającą niektóre rozporządzenia Wojewody Mazowieckiego dotyczące obszarów chronionego krajobrazu), obowiązującymi na dzień uchwalenia studium, **w pasie o szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych obowiązuje zakaz lokalizowania obiektów budowlanych**, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej. Lokalizacja zabudowy i zagospodarowanie terenów w zasięgu ww. stref powinny uwzględnić ograniczenia zawarte w przepisach odrębnych.

3. Wytyczne dotyczące zasad określania w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego ustaleń studium w zakresie kierunków i wskaźników zagospodarowania i użytkowania terenów

Kierunki i wskaźniki zagospodarowania i użytkowania terenów wymagają w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego:

- 1) ustalenia parametrów i wskaźników urbanistycznych stosownie do wytycznych studium poprzez ich uszczegółowienie, z uwzględnieniem wymagań ładu przestrzennego. Plany mogą ustalić:

- wyższe parametry wysokości zabudowy;
- wyższe wskaźniki powierzchni zabudowy;
- niższe wskaźniki minimalnej powierzchni biologicznie czynnej;
- niższe wskaźniki dotyczące minimalnej powierzchni nowowydzielanej działki,

jeżeli wynika to z istniejącego zagospodarowania terenu, wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, decyzji o pozwoleniu na budowę lub obowiązującego planu miejscowego;

2) określenia granic terenów wyłączonych spod zabudowy.

V. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU, W TYM KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

1. Obszary i zasady ochrony środowiska i jego zasobów

Ochrona powietrza atmosferycznego

Dla ochrony powietrza atmosferycznego wskazuje się następujące zasady:

- eliminowanie węgla jako paliwa stosowanego w kotłowniach poprzez sukcesywną wymianę pieców węglowych na rzecz wprowadzenia źródeł ogrzewania, takich jak: paliwa gazowe, energię elektryczną;
- zwiększanie wykorzystania odnawialnych źródeł energii w oparciu o przepisy odrębne;
- kształtowanie zagospodarowania terenu gminy w sposób umożliwiający jego przewietrzanie;
- stosowanie przez zakłady produkcyjne nowoczesnych technologii minimalizujących wytwarzanie zanieczyszczeń pyłowych;
- ograniczanie emisji gazów (głównie odorów) z intensywnej produkcji zwierzęcej;
- ograniczenie emisji ze źródeł komunikacyjnych poprzez wprowadzanie pasów zieleni izolacyjnej wzdłuż ciągów komunikacyjnych w rejonach o dużym natężeniu ruchu.

Ochrona wód

Dla ochrony środowiska gruntowo-wodnego wskazuje się następujące zasady:

- zachowanie naturalnych układów hydrologicznych, w szczególności na terenach podmokłych;
- zachowanie naturalnego otoczenia cieków wodnych;
- zachowanie określonej w przepisach odrębnych odległości ogrodzeń od brzegów cieków i zbiorników wodnych;
- utrzymanie ciągłości i funkcjonalności systemu melioracyjnego;
- zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód i ziemi;
- ograniczanie spływów powierzchniowych z pól uprawnych, które zawierają związki pochodzące ze środków ochrony roślin oraz z nawozów mineralnych poprzez m.in. wprowadzenie zadrzewień i zakrzewień pełniących funkcję bariery biochemicznej;
- rozwój kanalizacji sanitarnej w celu ograniczenia stosowania zbiorników bezodpływowych;
- kontrola szczelności istniejących zbiorników bezodpływowych;
- gospodarowanie wodami opadowymi i roztopowymi w sposób umożliwiający zwiększenie tzw. małej retencji oraz z uwzględnieniem jak największego udziału powierzchni biologicznie czynnej na terenach przewidzianych do urbanizacji;
- z uwagi na położenie na terenie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych należy stosować właściwe rozwiązania w zakresie gospodarki wodno-ściekowej, a sposób zagospodarowania dostosować do odporności warstw wodonośnych na antropopresję;
- eksploatację ujęć wód należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- prowadzenie przez zakłady przemysłowe oszczędnej gospodarki wodami polegającej na wprowadzaniu wodooszczędnych technologii produkcji i stosowaniu zamkniętych obiegów wody oraz wprowadzanie skutecznych metod oczyszczania własnych ścieków.

Ochrona powierzchni ziemi

Dla ochrony powierzchni ziemi, w tym rzeźby terenu oraz gleby, wskazuje się następujące zasady:

- na terenach pozostających w rolniczym użytkowaniu należy przeciwdziałać erozji gleb poprzez właściwą gospodarkę rolną i wprowadzanie zieleni śródpolnej na terenach potencjalnie narażonych na erozję;
- wykorzystywanie gleb w sposób odpowiadający klasie bonitacyjnej, w tym przeciwdziałanie nadmiernej intensyfikacji produkcji na obszarach występowania gleb o najwyższej jakości;
- należy uwzględnić konieczność lokalnego zabezpieczenia gleb przed zanieczyszczeniami pochodzącymi ze źródeł innych niż rolnicze;
- stosowanie odpowiedniej do warunków glebowych formy produkcji rolniczej oraz dostosowywanie systemu upraw do warunków środowiska przyrodniczego, tj. poprzecznie do dominujących kierunków wiatrów oraz poprzecznie do spływu powierzchniowego;
- należy zapewnić ochronę gruntów organicznych występujących w bezpośrednim sąsiedztwie cieków, na których wykształciły się zbiorowiska łąkowe;
- należy prowadzić gospodarkę odpadami z uwzględnieniem zapobiegania powstawaniu nielegalnych wysypisk i likwidacji istniejących oraz z uwzględnieniem segregacji odpadów i recyklingu.

Ochrona bioróżnorodności

Dla ochrony bioróżnorodności gminy wskazuje się następujące zasady:

- utrzymanie istniejących parków, ekosystemów leśnych i zadrzewień;
- ochrona obszarów podmokłych, dolin cieków wodnych i mokradeł;
- zachowanie fragmentów naturalnych ekosystemów, w szczególności ekosystemów łąkowych w dolinach rzecznych i terenów podmokłych oraz pasm zadrzewień w obrębie użytków zielonych i w obniżeniach terenu;

- umożliwienie swobodnej migracji gatunków pomiędzy obszarami o największej bioróżnorodności poprzez zapewnienie ciągłości systemu terenów o znaczeniu ekologicznym;
- zachowanie i ochrona istniejących miejsc bytowania, żerowania, rozrodu i odpoczynku zwierząt w celu zachowania ich populacji;
- utrzymanie mozaikowości użytkowania, zadrzewień śródpolnych, oczek wodnych, które korzystnie stymuluje utrzymanie lub wzrost różnorodności biologicznej;
- zwiększanie udziału powierzchni biologicznie czynnej na terenach przeznaczonych pod zabudowę.

2. Obszary i zasady ochrony przyrody

Dla terenu znajdującego się w granicach **Obszaru Chronionego Krajobrazu Równina Raciążska** ustala się zachowanie nakazów i zakazów oraz ograniczeń ustalonych w Rozporządzeniu Nr 16 Wojewody Mazowieckiego z dnia 27 lipca 2006 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Równina Raciążska zmienionego Uchwałą Nr 34/13 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 18 lutego 2013 r.

Zachowuje się istniejący **pomnik przyrody – aleję drzew w parku w Skoczkwie**, którego ochrona, zgodnie z Rozporządzeniem nr 16 Wojewody Mazowieckiego z dnia 9 maja 2007 r., obejmuje zasięg korony i systemu korzeniowego drzew w promieniu nie mniejszym niż 15 m od zewnętrznej krawędzi pnia drzewa. Ustala się także zachowanie zakazów ustalonych w ww. rozporządzeniu.

Dopuszcza się ustanowienie innych pomników przyrody na terenie gminy, w zależności od pojawiających się uwarunkowań.

Dla znajdujących się w granicach gminy **użytków ekologicznych** wskazuje się konieczność zachowania siedlisk będących przedmiotem ochrony. Zgodnie z przepisami powołującymi użytki, na ich terenie obowiązuje zakaz:

- 1) niszczenia, uszkodzenia lub przekształcania obiektu lub obszaru;
- 2) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z budowa, odbudowa, utrzymywaniem, remontem lub naprawa urządzeń wodnych;

- 3) uszkodzenia i zanieczyszczenia gleby;
- 4) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody albo racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej, wodnej lub rybackiej;
- 5) likwidowania, zasypywania i przekształcania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy oraz obszarów wodno-błotnych;
- 6) wylewania gnojowicy, z wyjątkiem nawożenia użytkowanych gruntów rolnych;
- 7) zmiany sposobu użytkowania ziemi;
- 8) wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu;
- 9) umyślnego zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia nor, legowisk zwierzęcych oraz tarlisk i złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką;
- 10) zbioru, niszczenia, uszkodzenia roślin i grzybów na obszarach użytków ekologicznych, utworzonych w celu ochrony stanowisk, siedlisk lub ostoi roślin i grzybów chronionych;
- 11) umieszczania tablic reklamowych.

Na terenie gminy wskazuje się dwa **korytarze ekologiczne o znaczeniu lokalnym** - dolinę rzeki Sierpienicy i dolinę rzeki Raciążnicy wraz z kompleksem leśnym w obrębie miejscowości Osiek Włostybory. Zgodnie z definicją zawartą w ustawie o ochronie przyrody korytarz ekologiczny to obszar umożliwiający migrację roślin, zwierząt i grzybów. Utrzymanie powiązań ekologicznych pomiędzy ekosystemami w postaci korytarzy ekologicznych jest jednym z podstawowych warunków zachowania równowagi przyrodniczej oraz trwałości podstawowych procesów przyrodniczych.

Na terenie korytarzy ekologicznych zaleca się ograniczanie lokalizacji zabudowy, a ewentualne nowe elementy zainwestowania należy komponować zgodnie z wymogami ochrony walorów przyrodniczych i krajobrazowych. Zasady zagospodarowania terenów ustalane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego powinny uwzględniać potrzeby funkcjonowania korytarzy ekologicznych oraz zapewniać ciągłość powiązań ekologicznych.

3. Zasady ochrony krajobrazu kulturowego

Dla ochrony walorów krajobrazu kulturowego Gminy Zawidz ustala się następujące zasady:

- 1) utrzymanie ciągłości przestrzennej i funkcjonalnej obszarów o wysokich wartościach przyrodniczych i krajobrazowych (dolina Raciążnicy i Sierpienicy, kompleksy leśne i łąkowe);
- 2) wyeksponowanie dziedzictwa kulturowego Zawidza Kościelnego poprzez ochronę układu ruralistycznego;
- 3) zachowanie elementów związanych z ekspozycją krajobrazową, w szczególności otwartych obszarów widokowych o walorach krajobrazowych oraz stref krajobrazowych wykorzystywanej rolniczo doliny Raciążnicy;
- 4) rewitalizację obszarów i obiektów dysharmonizujących z otoczeniem;
- 5) ochronę i wyeksponowanie elementów kultury ludowej gminy – w szczególności rzeźbiarskich elementów przestrzeni publicznych oraz obiektów małej architektury sakralnej (kaplice i krzyże przydrożne);
- 6) ochronę, rewitalizację i rewaloryzację obiektów i obszarów historycznych (zwłaszcza architektury drewnianej, dworskiej);
- 7) wykorzystanie atrakcji krajobrazowo-architektonicznych, m.in. dla wyznaczania szlaków turystyki kulturowej.

4. Wytyczne dotyczące określania w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego zasad ochrony środowiska

Realizacja zasad ochrony środowiska przyrodniczego i jego zasobów wymaga w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego:

- 1) uwzględnienia obowiązujących ograniczeń w granicach form ochrony przyrody;
- 2) uszczegółowienia granic obszarów zieleni – zarówno urządzonej, jak i nieurządzonej, dolesień oraz łąk i pastwisk;
- 3) wskazania terenów łąkowych i podmokłych przewidzianych do wyłączenia spod zabudowy i trwałego zainwestowania;

- 4) uwzględnienia korytarzy ekologicznych i ograniczania w nich zabudowy przy określaniu zagospodarowania terenów;
- 5) ustalenia nakazów w zakresie dotrzymania odpowiednich norm jakości środowiska, w szczególności w odniesieniu do klimatu akustycznego, powietrza atmosferycznego oraz wód powierzchniowych i podziemnych;
- 6) ustalenia zakazów odnoszących się do zagospodarowania terenu, w szczególności wynikających z położenia w zasięgu GZWP;
- 7) ustalenia zasad zagospodarowania terenów w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 8) uregulowania kwestii zaopatrzenia w energię ciepłą;
- 9) określenia stref ochrony sanitarnej dla istniejących i rozbudowywanych cmentarzy;
- 10) określenia zasad ochrony wód, gleby i ziemi przed zanieczyszczeniem w związku z prowadzeniem gospodarki rolnej;
- 11) uwzględnienia konieczności zapewnienia ciągłości systemu melioracyjnego przy wyznaczaniu obszarów pod zabudowę.

VI. OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

1. Obszary ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

Na rysunku studium stanowiącym załącznik graficzny nr 4 oznaczono obiekty i obszary podlegające ochronie konserwatorskiej wynikające z istniejących uwarunkowań, tj. rejestru zabytków oraz ewidencji zabytków, wobec których podtrzymuje się ochronę wynikającą z przepisów ustawy o ochronie zabytków.

Zachowuje się istniejące strefy ochrony konserwatorskiej ustalone we wpisie do rejestru zabytków, tj. strefy konserwatorskie ochrony otoczenia obiektów zabytkowych wskazane na załączniku graficznym nr 4, wyznaczone w odległości 50 m dla kościoła pw. Św. Bartłomieja w Jeżewie oraz w odległości 150 m dla kościoła pw. Św. Jakuba w Słupi.

Ponadto, obejmuje się ochroną otoczenie zespołu dworskiego w Majkach Małych, parku dworskiego w Skoczkanie oraz parku dworskiego w Zgagowie **poprzez wyznaczenie strefy ochrony otoczenia obiektów o wysokich walorach kulturowo – historycznych.**

2. Zasady ochrony obszarów i obiektów wpisanych do rejestru zabytków

Obszary i obiekty wpisane do rejestru zabytków objęte są prawną ochroną na mocy ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 840), na podstawie przepisów której wszelkie prace remontowe i konserwatorskie i inne, które mogłyby prowadzić do naruszenia substancji lub zmiany wyglądu zabytku, a także zmiany funkcji i przeznaczenia wymagają pozwolenia właściwego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Pozwolenia właściwego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków wymagają również wszelkie prace remontowo – budowlane oraz inne działania prowadzone na obszarze wpisanym do rejestru zabytków.

Ochrona obiektów i obszarów wpisanych do rejestru zabytków powinna być realizowana poprzez:

- zachowanie historycznej formy architektonicznej i substancji budowlanej obiektu wpisanego do rejestru zabytków, w tym zachowanie bryły obiektu wraz z konstrukcją, formy dachu, rodzaju pokrycia dachowego, wystroju elewacji, detalu architektonicznego, stolarki okiennej i drzwiowej;
- działania zabezpieczające (konserwacja lub restauracja);
- zachowanie zabytkowego układu i kompozycji przestrzennej zespołów zabudowy;
- zagospodarowanie otoczenia obiektów, z uwzględnieniem zieleni, w sposób umożliwiający właściwe ich wyeksponowanie;
- adaptację i modernizację obiektów w celu dostosowania ich do współczesnych potrzeb i standardów poprzez opracowanie rozwiązań inwestycyjnych na podstawie zaleceń konserwatorskich;
- wykluczenie lokalizowania nowych budynków dysharmonizujących z historycznym sąsiedztwem i przesłaniających obiekty zabytkowe;
- uwzględnianie wymogów ochrony archeologicznej.

3. Zasady ochrony obiektów i obszarów ujętych w gminnej ewidencji zabytków

Obiekty i obszary ujęte w gminnej ewidencji zabytków powinny zostać zachowane, a ponadto powinny zostać objęte działaniami rewaloryzacyjnymi i konserwatorskimi.

Ochrona obszarów i obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków powinna być każdorazowo ustanawiana w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, ze szczególnym uwzględnieniem:

- zasad zapewniających zachowanie istotnych dla miejscowej tradycji form architektonicznych, proporcji, detalu, materiałów i faktur w przypadku adaptacji lub remontów;
- obowiązku utrzymania w dobrym stanie technicznym, bez naruszania ich wartości zabytkowej;
- zachowania właściwego stanu otoczenia obiektów, w tym zieleni, obiektów małej architektury oraz zagospodarowania sąsiednich obszarów;
- zachowania w zabytkowych parkach dworskich rozplanowania z istniejącą siecią alei, cieków wodnych, osi i powiązań widokowych oraz starodrzewem i zielenią parkową (zespoły roślinne, ich rodzaje, rozmiary, wody ruchome i stojące), rzeźbą terenu, a także ograniczania wtórnych podziałów;
- określenia dopuszczalnego zakresu przekształceń w przypadku m.in. rozbudowy i nadbudowy tych obiektów.

W granicach **układu ruralistycznego w Zawidzu Kościelnym** zagospodarowanie terenów należy kształtować w sposób uwzględniający zachowanie lub odtworzenie historycznego rozplanowania ulic i ich szerokości, placów, kwartałów zabudowy, linii zabudowy oraz podziałów własnościowych. Zlokalizowaną na terenie układu zabytkową zabudowę lub posiadającą wysokie walory kulturowe należy zachować i poddać konserwacji. Nową zabudowę należy dostosować w zakresie lokalizacji, skali i formy architektonicznej oraz intensywności do lokalnej tradycji budowlanej oraz kompozycji przestrzennej.

4. Zasady ochrony w strefach ochrony konserwatorskich

Zasady ochrony w **strefach ochrony otoczenia obiektów zabytkowych** oraz w **strefach ochrony otoczenia obiektów o wysokich walorach kulturowo – historycznych** wyznaczonych w celu zachowania ekspozycji danego obiektu lub obszaru:

- zachowanie i konserwacja zabytkowej zabudowy lub jej pozostałości;
- działania inwestycyjne w obrębie nieruchomości, na których zlokalizowane są obiekty o wysokich walorach kulturowo-historycznych oraz w obrębie wyznaczonej strefy ochrony prowadzić należy w porozumieniu z właściwymi służbami ochrony zabytków;
- kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenów w strefie w sposób niezakłócający ekspozycji obiektów, w tym dostosowanie skali i intensywności nowej zabudowy do istniejącego sposobu zagospodarowania terenu w strefie, w tym ewentualne opracowanie analiz widokowych dopuszczających możliwość i określających zasady inwestowania;
- zachowanie zieleni i innych elementów środowiska przyrodniczego otaczających obiekty o wysokich walorach kulturowo-historycznych;
- usunięcie obiektów dysharmonijnych;
- w sąsiedztwie parków dworskich ograniczenie lokalizacji inwestycji mogących niekorzystnie wpływać na stan zieleni, powodujących degradację obszarów parkowych poprzez źródła zanieczyszczeń takie jak: środki ochrony roślin, zrzuty ścieków, nielegalne składowiska odpadów.

5. Zasady ochrony stanowisk archeologicznych

Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego w granicach stref występowania skupisk stanowisk archeologicznych oraz w rejonie indywidualnych stanowisk archeologicznych podczas prac ziemnych związanych z zabudowaniem bądź zagospodarowaniem przedmiotowego terenu należy prowadzić badania archeologiczne stosownie do przepisów odrębnych.

Na terenie stanowiska archeologicznego wpisanego do rejestru zabytków zakazuje się prowadzenia wszelkich robót budowlanych oraz wszelkich

działalności gospodarczych w tym w szczególności: wydobycia kruszywa, budowli przemysłowych oraz innych działań faktycznych, których skutkiem miałyby być przekształcenie terenu, a prace porządkowe prowadzone w ich obrębie wymagają uzgodnienia z Konserwatorem Zabytków.

W przypadku stanowisk archeologicznych nieobjętych wpisem do rejestru zabytków możliwe jest zainwestowanie lub zagospodarowanie ich terenów z zachowaniem warunków prowadzenia niezbędnych badań archeologicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Nie wyklucza się występowania innych stanowisk archeologicznych, których ochronę należy uwzględnić na dalszym etapie procesu planowania przestrzennego.

6. Wytyczne dotyczące określania zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego

Realizacja zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków wymaga w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego:

- 1) wskazania obiektów i obszarów objętych ochroną konserwatorską;
- 2) doprecyzowania przebiegu granic stref ochrony konserwatorskiej;
- 3) ustalenia zasad ochrony obiektów i obszarów ujętych w rejestrze zabytków oraz w gminnej ewidencji zabytków;
- 4) określenia ograniczeń w zakresie przekształceń obiektów zabytkowych;
- 5) określenia ograniczeń w zakresie dopuszczalnych funkcji ze względu na zabytkowy charakter danego obszaru;
- 6) uwzględnienia przy zagospodarowaniu terenów i określaniu gabarytów nowej zabudowy postulowanych w studium zasad ochrony obszarów i obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz zasad ochrony w strefach konserwatorskich;
- 7) uwzględnienia nowych, niewskazanych w niniejszym studium, elementów dziedzictwa kulturowego i archeologicznego wraz z postępowaniem prac badawczych;
- 8) uwzględnienia wymogów ochrony archeologicznej.

VII. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

1. Systemy komunikacji

Komunikacja drogowa

Podstawowy układy komunikacyjny Gminy Zawidz zapewniający połączenia zewnętrzne tworzone będzie przez drogę krajową nr 10, drogę wojewódzką nr 561 oraz drogi powiatowe. Jako uzupełnienie podstawowego układu komunikacyjnego, zapewniające połączenia wewnętrzne oraz pełną obsługę terenów zabudowanych i planowanych do zabudowy, przewiduje się pozostałe drogi publiczne gminne i drogi wewnętrzne.

Określa się następujące klasy techniczne dla dróg przebiegających przez teren Gminy Zawidz, zgodnie z Rozporządzeniem z dnia 2 marca 1999 r. Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. z 2016 r. poz. 124 ze zm.):

- 1) droga krajowa nr 10 – klasa GP – główna ruchu przyspieszonego;
- 2) droga wojewódzka nr 561 – klasa G – główna;
- 3) drogi powiatowe – klasy Z i L – zbiorcze i lokalne;
- 4) drogi gminne – klasy Z, L i D – zbiorcze, lokalne i dojazdowe.

Klasę techniczną dla dróg powiatowych i gminnych należy ustalać w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, w zależności od ich roli, jaką pełnić będzie dana droga w układzie drogowym gminy, biorąc pod uwagę jej powiązania z innymi drogami a także rangę w regionalnym systemie komunikacyjnym.

Kierunki rozwoju systemu komunikacji drogowej w Gminie Zawidz opierają się na następujących założeniach:

- istniejący układ komunikacyjny wskazany został na rysunku studium; dopuszcza się wyznaczenie innych dróg w zależności od potrzeb;
- minimalna szerokość w liniach rozgraniczających nowoprojektowanych dróg publicznych to 10,0 m, a wewnętrznych 6,0 m (dopuszcza się zmniejszenie szerokości w przypadkach uzasadnionych lokalnymi uwarunkowaniami, w szczególności takimi jak istniejąca zabudowa i zagospodarowanie terenów, kwestie własnościowe);

- należy modernizować drogi powiatowe i gminne oraz wewnętrzne układy komunikacyjne z zastosowaniem nawierzchni bitumicznych;
- dostępność terenu do drogi krajowej oraz drogi wojewódzkiej należy zapewnić wewnętrznymi układami komunikacyjnymi, połączonymi z tą drogą poprzez drogi niższej kategorii;
- w przypadku projektowania układu drogowego posiadającego włączenie do drogi krajowej oraz drogi wojewódzkiej należy uwzględnić uwarunkowania techniczne przewidziane dla drogi klasy GP określone w przepisach dotyczących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie;
- obiekty budowlane przeznaczone na stały lub czasowy pobyt ludzi należy lokalizować z uwzględnieniem strefy negatywnego oddziaływania drogi krajowej określonej przez jej zarządcę, w tym ewentualnego zastosowania rozwiązań technicznych ograniczające negatywne oddziaływanie;
- zapewnienie właściwej jakości klimatu akustycznego poprzez utrzymanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, a w przypadku gdy to nie jest możliwe wprowadzanie rozwiązań minimalizujących ponadnormatywną jego emisję (np. budowa ekranów akustycznych, tworzenie pasów zwartej zieleni ochronnej, stosowanie minimalizujących hałas pochodzący z ruchu kołowego itd.);
- modernizacja skrzyżowań, z uwzględnieniem poprawy warunków bezpieczeństwa ruchu drogowego i kolejowego;
- budowa oraz uzupełnianie chodników wzdłuż dróg przebiegających przez poszczególne miejscowości, a dla potrzeb komunikacji publicznej zatok postojowych;
- budowa tras rowerowych łączących atrakcyjne elementy zainwestowania gminy z wykorzystaniem istniejących dróg polnych i leśnych oraz dróg gminnych;
- wyznaczenie miejsc postojowych i parkingów zarówno dla samochodów osobowych, jak i ciężarowych.

Komunikacja kolejowa

Zachowuje się istniejącą linię kolejową nr 27 relacji Nasielsk – Toruń Wschodni z przystankami kolejowymi: Zawidz i Zawidz Kościelny.

W sąsiedztwie linii kolejowych, w miarę możliwości, należy ograniczać zabudowę, która zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14.06.2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz.U. z 2014 r., poz. 112), stanowi tereny chronione akustycznie lub – w przypadku lokalizacji nowej zabudowy - stosować środki zapewniające minimalizację uciążliwości akustycznych. W sąsiedztwie terenu kolejowego należy ograniczać lokalizację obiektów i urządzeń mogących zagrażać bezpieczeństwu ruchu kolejowego.

W celu eksploatacji linii kolejowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu kolejowego dla terenów położonych w sąsiedztwie linii kolejowych występują ograniczenia dotyczące sytuowania budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych wynikające z zapisów Ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz. U. 2023 r., poz. 602) oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (Dz. U. z 2020 r., poz. 1247).

2. Systemy infrastruktury technicznej

Na terenie Gminy Zawidz dopuszcza się wszędzie, gdzie nie jest to sprzeczne z przepisami odrębnymi, lokalizację infrastruktury technicznej. Ponadto, na rysunku studium stanowiącym załącznik graficzny nr 4 wskazano wyodrębnione istniejące obszary infrastruktury technicznej **IT** – przewidziane do zachowania i dalszego użytkowania zgodnie z aktualną funkcją.

Rozwój sieci wodno-kanalizacyjnej

Dla zapewnienia odpowiedniej jakości eksploatowanej wody należy utrzymywać sieć wodociągową w należyтым stanie technicznym oraz remontować stacje uzdatniania. Na terenach rozwojowych należy planować rozbudowę sieci wodociągowej. Nowe odcinki sieci wodociągowej należy projektować w układzie pierścieniowym, zapewniającym również możliwość zmiany źródeł i kierunków zasilania w przypadku planowanych remontów bądź sytuacji awaryjnych.

Poprzez wprowadzanie nowych rozwiązań technologicznych należy dążyć do ograniczeń zużycia wody pitnej w istniejących obiektach produkcyjnych oraz ograniczania lokalizacji obiektów z wodochłonnymi technologiami produkcji.

Na terenach peryferyjnych, w przypadku zabudowy rozproszonej lub w przypadku braku technicznych możliwości podłączenia do sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych źródeł. Użytkowanie indywidualnych studni dopuszczalne jest również w przypadku zakładów produkcyjnych.

Kierunki rozwoju systemu odprowadzania ścieków obejmują przede wszystkim działania w zakresie utrzymania w dobrym stanie technicznym i modernizacji wszystkich urządzeń i sieci kanalizacyjnych. Należy dążyć do niwelowania dysproporcji pomiędzy dostępem do wodociągu i do kanalizacji, w tym celu należy rozbudowywać system kanalizacji sanitarnej, zwłaszcza w miejscowościach o dużej liczbie mieszkańców i zwartej zabudowie. Dopuszcza się wyposażenie w indywidualne systemy oczyszczania ścieków, uwzględniające wymogi ochrony środowiska gruntowo-wodnego, obszarów, które z uzasadnionych ekonomicznie względów nie zostaną przewidziane do objęcia zbiorczą kanalizacją sanitarną. Rozbudowie systemu kanalizacji sanitarnej powinna towarzyszyć modernizacja istniejących oczyszczalni lub budowa nowych w celu uzyskania właściwej przepustowości.

Odprowadzanie wód opadowych powinno odbywać się na zasadach określonych w przepisach odrębnych. W ramach nowych terenów inwestycyjnych podejście do zagadnień zagospodarowania wód opadowych powinno być ukierunkowane na miejscowe zagospodarowanie tych wód na własnym terenie nieutwardzonym. Ponadto, zaleca się stosowanie rozwiązań zmierzających do przeciwdziałania skutkom suszy poprzez zwiększenie małej retencji wodnej oraz wdrożenie metod retencjonowania wody. Zakazuje się odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenów sąsiednich na tereny kolejowe.

Wody opadowe i roztopowe ujmowane z powierzchniowego odwodnienia ciągów komunikacyjnych, placów, parkingów i innych powierzchni utwardzonych, należy odprowadzać i oczyszczać zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Rozwój sieci elektroenergetycznej

Zasilanie odbiorców energii elektrycznej następować będzie z istniejących lub projektowanych sieci elektroenergetycznych WN, SN i nn. Dopuszcza się zachowanie istniejącej sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej.

Dopuszcza się budowę nowej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej oraz rozbudowę, przebudowę, remont i utrzymanie istniejącej infrastruktury z zastosowaniem linii elektroenergetycznych WN, SN i nn wraz z przyłączami w wykonaniu kablowym i/lub napowietrznym oraz stacji

elektroenergetycznych 110 kV (w tym stacji 110 kV/SN) i SN (w tym stacji SN/nn) w wykonaniu wewnętrznym i/lub napowietrznym.

Na terenie Gminy Zawidz planowana jest budowa nowych linii wysokiego napięcia 110 kV wraz ze stacją WN/SN (GPZ). Projektowany orientacyjny przebieg linii elektroenergetycznych WN 110 kV wraz z zasięgiem pasów technologicznych został wskazany na załączniku graficznym nr 4. Dopuszcza się korektę i doprecyzowanie wskazanego przebiegu na etapie projektowania linii.

Przy zagospodarowaniu terenów zaleca się uwzględniać **pasy technologiczne o szerokościach** nie mniejszych niż:

- dla linii napowietrznych WN-110 kV: min. 22 m (po 11 m po każdej ze stron od osi linii),
- dla linii napowietrznych SN: 14 m (po 7 m po każdej ze stron od osi linii),
- dla linii kablowych WN: 3,0 m (po 1,5 m po każdej ze stron od osi linii).

Utworzenie pasów technologicznych może wprowadzać ewentualne obostrzenia w zagospodarowaniu terenów, w szczególności zakaz tworzenia hałd, nasypów oraz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym (obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii wg przepisów odrębnych).

Rozwój sieci gazowej

Na obszarze Gminy Zawidz dopuszcza się budowę sieci gazowej dystrybucyjnej oraz budowę nowej lub rozbudowę i modernizację sieci gazowej przesyłowej.

Operator Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A., zgodnie z uzgodnionym przez Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki „Planem Rozwoju w zakresie zaspokojenia obecnego i przyszłego zapotrzebowania na paliwa gazowe na lata 2018-2027”, nie zakłada rozbudowy systemu przesyłowego na terenie Gminy Zawidz.

W przypadku budowy sieci dystrybucyjnej należy uwzględnić zalecaną minimalną średnicę budowanych gazociągów wynoszącą 32 mm.

Dla przebiegającego przez teren gminy gazociągu tranzytowego DN1400 Jamał-Europa Zachodnia ustala się zachowanie strefy kontrolowanej zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla gazociągów wybudowanych przed

12 grudnia 2001 r. W granicach strefy kontrolowanej obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w tym ograniczenia dotyczące wznoszenia obiektów budowlanych oraz podejmowania działań mogących spowodować uszkodzenia gazociągu podczas jego użytkowania. Dopuszcza się budowę drugiej nitki gazociągu równoległej do istniejącego oraz rozbudowę zespołu zaporowo-upustowego w Rekowo.

Rozwój energii odnawialnej

Na terenie Gminy Zawidz dopuszcza się lokalizację nowych urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, w tym urządzeń o mocy przekraczającej 500 kW. Dopuszcza się dalsze użytkowanie dwóch istniejących turbin wiatrowych w miejscowości Rekowo.

Przy lokalizacji nowych elektrowni wiatrowych należy uwzględnić przepisy ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych.

3. Wytyczne dotyczące określania w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego ustaleń studium w zakresie systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego należy określić:

- 1) przebieg linii rozgraniczających istniejących i planowanych dróg oraz ich szerokości w liniach rozgraniczających;
- 2) wskaźniki parkingowe dla poszczególnych funkcji lub rodzajów zabudowy;
- 3) zasady budowy nowych i przebudowy lub rozbudowy istniejących elementów infrastruktury technicznej;
- 4) granice stref ograniczonego użytkowania, stref kontrolowanych i pasów technologicznych, jeżeli wymagają tego przepisy odrębne oraz zasady zagospodarowania terenu w tych strefach;
- 5) lokalizację nowych elektrowni wiatrowych oraz maksymalną całkowitą wysokość elektrowni wiatrowej, maksymalną średnicę wirnika wraz z łopatom i maksymalną liczbę elektrowni wiatrowych;
- 6) nakazy, zakazy i ograniczenia w sąsiedztwie linii kolejowej wynikające z przepisów odrębnych.

VIII. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM

Obszarami, na których realizowane będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym będą:

- tereny dróg gminnych oraz obiektów i urządzeń transportu publicznego w tym ogólnodostępnych parkingów;
- tereny ścieżek rowerowych;
- tereny sieci elektroenergetycznych SN i nN wraz z transformatorami i obszarami niezbędnymi do ich budowy i przebudowy;
- tereny stacji ujmowania i uzdatniania wody w Zawidzu Kościelnym oraz Zalesiu, wraz z całą siecią wodociągową;
- teren oczyszczalni ścieków w Zawidzu Kościelnym oraz Majkach Małych wraz z całą siecią kanalizacyjną;
- tereny szkół (Zawidz Kościelny, Jeżewo, Słupia, Osiek, Grąbiec);
- tereny jednostek straży pożarnej (Zawidz Kościelny, Słupia, Osiek, Kosemin, Milewko, Stropkowo, Młotkowo, Kęsice, Skoczkowo, Makomazy, Mańkowo, Budy Milewskie, Wola Grąbiecka);
- tereny czynnych cmentarzy (Zawidz Kościelny, Słupia, Jeżewo).

Inwestycjami celu publicznego o znaczeniu lokalnym na terenie Gminy Zawidz wynikającymi z gminnych dokumentów strategicznych są:

- **w zakresie infrastruktury komunikacyjnej:**
 - budowa i modernizacja dróg gminnych oraz wsparcie przy modernizacji dróg powiatowych;
 - przebudowa dróg wewnętrznych w miejscowościach: Zawidz Kościelny, Zawidz Mały, Jaworowo Kolonia, Nowe Zgagowo, Zgagowo Wieś, Kowalewo Nowe, Makomazy, Grąbiec, Kęsice, Jeżewo, Żytowo, Budy Milewskie, Budy Piaseczne, Rekowo, Skoczkowo, Osiek, Zalesie, Wola Grąbiecka, Kosmaczewo;
 - budowa oraz modernizacja i remonty chodników wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych;
 - budowa oraz modernizacja oświetlenia ulicznego na terenie gminy;
 - modernizacja i rozbudowa sieci wodociągowej;

- modernizacja oczyszczalni ścieków i kanalizacji ściekowej;
- **w zakresie infrastruktury społecznej:**
 - budowa gminnego ośrodka kultury;
 - remonty, modernizacja oraz wyposażenie remiz OSP i świetlic wiejskich wraz z ich otoczeniem oraz innych obiektów użyteczności publicznej;
 - rozwój infrastruktury edukacyjnej i szkoleniowej, w tym zagospodarowanie i modernizacja terenów przyszkolnych;
 - budowa kompleksów rekreacyjno-sportowych;
 - dostosowanie obiektów dziedzictwa kulturowego do funkcji turystycznych i/lub kulturowych.

Studium dopuszcza lokalizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym innych niż wyżej wymienione, w szczególności w zakresie dróg, ciągów pieszych, rowerowych, ogólnodostępnych publicznych terenów sportu i rekreacji oraz terenów zieleni urządzonej w zależności od potrzeb, a ich usytuowanie lub przebieg określone zostaną w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego lub w decyzjach lokalizacyjnych.

IX. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM, ZGODNIE Z USTALENIAMI PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA

Na terenie Gminy Zawidz Zarząd Województwa Mazowieckiego wskazał zadania i kierunki działań wynikające z zapisów Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego, przyjętego Uchwałą Nr 22/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19.12.2018 roku (Dz. Urz. Woj. Maz. z 28.12.2018 roku, poz. 13180). Obejmują one:

- ustalenie ochrony walorów przyrodniczych ze względu na położenie części obszaru w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Równina Raciążska;
- uwzględnienie prac na linii kolejowej Nasielsk - Sierpc;
- wskazanie:
 - przebiegu drogi krajowej nr 10 oraz drogi wojewódzkiej nr 561,

- przebiegu linii kolejowej nr 27,
- przebiegu gazociągu tranzytowego DN1400 Jamał-Europa Zach.,
- ochrony przeciwpowodziowej ze względu na położenie części obszaru na terenie zagrożenia powodziowego.

Lokalizację infrastruktury drogowej i kolejowej oraz obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, której dotyczą w/w zadania i kierunki działań, wskazano na załączniku graficznym nr 4.

Oprócz ww. inwestycji, wynikających z Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego, wskazuje się następujące inwestycje będące inwestycjami celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym:

- projektowane linie elektroenergetyczne WN 110 kV;
- projektowany GPZ Zawidz;
- projektowana druga nitka gazociągu tranzytowego DN1400 Jamał-Europa Zachodnia równoległa do istniejącej nitki oraz projektowana rozbudowa istniejącej stacji zaporowo-upustowej gazu w Rekowej.

X. OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEPROWADZENIA SCALEŃ I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, A TAKŻE OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ

Na terenie Gminy Zawidz nie wyznacza się obszarów, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, z zastrzeżeniem, że lokalizacja nowych elektrowni wiatrowych możliwa jest wyłącznie na podstawie planu miejscowego.

Na terenie Gminy Zawidz nie występują i nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

Obszarem przestrzeni publicznej w myśl przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest określony w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego obszar o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjający nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na jego położenie oraz cechy

funkcjonalno-przestrzenne. Na terenie Gminy Zawidz wyznacza się **obszary przestrzeni publicznej**, którymi są:

- Park im. Franciszka Łazowskiego w Zawidzu Kościelnym wraz z przyległym terenem sportowo-rekreacyjnym,
- teren sportowo-rekreacyjny w Słupi.

Wyżej wymienione obszary zostały wytypowane jako obszary przestrzeni publicznej ze względu na swoje centralne położenie w strukturze funkcjonalno – przestrzennej, posiadane wartości historyczne i kulturowe oraz reprezentacyjny charakter (obszar w Zawidzu Kościelnym), a także integracyjne znaczenie dla lokalnej społeczności (obszar w Słupi).

W kształtowaniu zagospodarowania obszarów przestrzeni publicznych należy zadbać o ich walory estetyczne, w tym ograniczenie sytuowania reklam i podniesienie walorów wizualnych zabudowy. Zieleń oraz małą architekturę należy realizować jako spójną stylistycznie i o wysokiej jakości. Tereny wchodzące w skład danego obszaru przestrzeni publicznej powinny być kształtowane jako przyjazne i bezpieczne dla pieszych, rowerzystów, dzieci i osób niepełnosprawnych, tak aby mieszkańcy miasta chcieli się w nich gromadzić i nawiązywać kontakty społeczne.

XI. OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE

Gmina Zawidz zamierza sporządzić zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębów Grąbiec, Żytowo, Jeżewo, Kęsice, Makomazy, Ostrowy, Rekowo, Krajewice Małe, Krajewice Duże, Majki Małe, Słupia, Gutowo Górki, Gołocin, Chabowo Świniary, Szumanie, Mańkowo, Kosmaczewo, Kowalewo Nowe w gminie Zawidz uchwalonego Uchwałą Nr 67/XI/2015 Rady Gminy Zawidz z dnia 26.11.2015 r., dla którego Wojewoda Mazowiecki wydał rozstrzygnięcie nadzorcze stwierdzające częściową nieważność ww. uchwały. Sporządzenie zmiany planu ma na celu doprowadzenie uchwały do zgodności z przepisami prawa, z jednoczesną aktualizacją ustaleń planu w przypadku zmiany niektórych przepisów ustaw.

Ponadto, gmina zamierza sukcesywnie sporządzać plany dla obszarów nieobjętych planami. Zaleca się sporządzenie miejscowych planów w szczególności:

- dla północnych obrębów, takich jak: Jaworowo Lipa, Jaworowo Kłódź, Jaworowo Kolonia, Jaworowo Jastrzębie, Budy Piaseczne i Budy Milewskie w celu zapewnienia właściwej ochrony walorów środowiska przyrodniczego oraz ustalenia zasad lokalizacji inwestycji z zakresu obsługi produkcji rolnej;
- dla miejscowości podlegającym intensywnym procesom osadniczym, w szczególności, takich jak: Zawidz Kościelny, Zawidz Mały, Jeżewo, Stropkowo, Skoczkowo w celu określenia zasad ładu przestrzennego.

Zasięg przestrzenny obszarów wskazanych do opracowania planów miejscowych ustalony zostanie po zdiagnozowaniu priorytetowych miejsc, które należy objąć planami oraz po przeprowadzeniu analizy zasadności przystąpienia do sporządzania planu.

Zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2409) gruntami rolnymi są grunty:

- 1) określone w ewidencji gruntów jako użytki rolne;
- 2) pod stawami rybnymi i innymi zbiornikami wodnymi, służącymi wyłącznie dla potrzeb rolnictwa;
- 3) pod wchodzącymi w skład gospodarstw rolnych budynkami mieszkalnymi oraz innymi budynkami i urządzeniami służącymi wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu;
- 4) pod budynkami i urządzeniami służącymi bezpośrednio do produkcji rolniczej uznanej za dział specjalny, stosownie do przepisów o podatku dochodowym od osób fizycznych i podatku dochodowym od osób prawnych;
- 5) parków wiejskich oraz pod zadrzewieniami i zakrzewieniami śródpolnymi, w tym również pod pasami przeciwwietrznymi i urządzeniami przeciwoerozyjnymi;
- 6) rodzinnych ogrodów działkowych i ogrodów botanicznych;
- 7) pod urządzeniami: melioracji wodnych, przeciwpowodziowych i przeciwpożarowych, zaopatrzenia rolnictwa w wodę, kanalizacji oraz utylizacji ścieków i odpadów dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi;

- 8) zrekultywowane dla potrzeb rolnictwa;
- 9) torfowisk i oczek wodnych;
- 10) pod drogami dojazdowymi do gruntów rolnych.

Natomiast gruntami leśnymi są grunty określone jako lasy w przepisach o lasach, zrekultywowane dla potrzeb gospodarki leśnej oraz pod drogami dojazdowymi do gruntów leśnych.

Lokalizacja na gruntach rolnych klas I-III zabudowy niewchodzącej w skład gospodarstw rolnych lub niesłużącej wyłącznie produkcji rolniczej i przetwórstwu rolno-spożywczemu lub produkcji rolniczej uznanej za dział specjalny oraz realizacja zagospodarowania innego niż rolny i leśny wymaga zmiany przeznaczenia terenu na cele nierolnicze i nieleśne. Zmiana przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne następuje wyłącznie w procedurze sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a konieczność jej przeprowadzenia uzależniona jest od wyboru przeznaczenia danego terenu nawiązującego do wytycznych studium dla danego obszaru funkcjonalnego.

XII. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ

Kształtowanie rolniczej przestrzeni produkcyjnej w gminie powinno polegać na:

- ochronie gruntów ornych klas I-III oraz gleb pochodzenia organicznego, ze szczególnym uwzględnieniem zwartych ich kompleksów leżących poza terenami zainwestowanymi oraz rozwojowymi;
- zachowaniu w dotychczasowym użytkowaniu terenów łąk i pastwisk na terenach położonych z dala od zabudowy;
- wprowadzeniu zadrzewień przydrożnych i śródpolnych zapobiegających wietrznej erozji gleb;
- przeciwdziałaniu degradacji istniejącej rolniczej przestrzeni produkcyjnej;
- prowadzeniu upraw na wysokim poziomie kultury rolnej oraz stosowaniu odpowiednich i bezpiecznych dla środowiska zabiegów agrotechnicznych;
- różnicowaniu struktury zasiewów;

- rozwijaniu agroturystyki i rolnictwa ekologicznego;
- przeznaczaniu do zalesienia najsłabszych gruntów rolnych i nieużytków;
- zachowaniu istniejących torfowisk, naturalnych zbiorników wodnych oraz terenów podmokłych;
- zachowaniu i konserwacji systemu melioracji wodnych;
- przebudowie struktury gospodarstw rolnych indywidualnych w kierunku gospodarstw bardziej efektywnych, których produkcja dostosowywana będzie do zmieniającego się popytu;
- eliminacji intensywnej produkcji rolnej i zwierzęcej polegającej na ograniczaniu lokalizowania wielkotowarowych gospodarstw rolnych i hodowlanych oraz obiektów przetwórstwa rolno-spożywczego;
- ograniczeniu sytuowania obiektów chowu i hodowli zwierząt jako przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

Kształtowanie leśnej przestrzeni produkcyjnej powinno opierać się w szczególności na:

- prowadzeniu gospodarki leśnej zgodnie z Planem Urządzania Lasu w odniesieniu do gruntów stanowiących własność Skarbu Państwa oraz zgodnie z Uproszczonym Planem Urządzania Lasu w odniesieniu do gruntów niestanowiących własności Skarbu Państwa, a także w sposób podporządkowany wymogom ochrony wynikającym z ustanowionych obszarów chronionych;
- ochronie i utrzymaniu w dotychczasowym użytkowaniu gruntów leśnych oraz ograniczaniu zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, za wyjątkiem realizacji inwestycji celu publicznego lub realizacji inwestycji z zakresu gospodarki leśnej;
- stosowaniu zabiegów hodowlanych gwarantujących zachowanie i dostosowanie drzewostanów do warunków siedliska i presji zewnętrznych;
- poprawie stanu sanitarnego lasów;
- przy dolesieniach oraz odnowieniach stosowaniu nasadzeń gatunków rodzimych, nawiązujących do roślinności potencjalnej;
- na granicy rolno-leśnej utrzymaniu lub wyznaczeniu strefy przejściowej niepodlegającej uprawie;

- zalesianiu gruntów mało przydatnych dla rolnictwa lub osadnictwa lub o wysokim stopniu zadrzewienia w sąsiedztwie istniejących kompleksów leśnych;
- rozwoju w lasach funkcji rekreacyjnych i turystycznych w sposób nie kolidujący z zasadami ochrony i nie zagrażający walorom przyrodniczym lasu.

XIII. OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ ORAZ OBSZARY OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH

Zgodnie z ustawą Prawo wodne przez **obszary szczególnego zagrożenia powodzią** rozumie się:

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

Dla wskazanych na rysunku studium (załącznik graficzny nr 4) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią ze strony rzeki Sierpienicy obowiązują ustalenia wynikające z przepisów odrębnych dotyczących ochrony przed powodzią - w szczególności ustawy Prawo wodne.

Wymagania lub warunki dla planowanej zabudowy i planowanego zagospodarowania terenów położonych na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią określane są w decyzji właściwego organu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie.

Na terenie Gminy Zawidz nie zinwentaryzowano osuwisk i terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

XIV. OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY

Na obszarze Gminy Zawidz nie wskazuje się obiektów ani obszarów, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.

XV. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH

Na obszarze Gminy Zawidz nie występują pomniki zagłady ani ich strefy ochronne. W związku z powyższym, nie obowiązują ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie byłych hitlerowskich obozów zagłady.

XVI. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI

Jako obszar wymagający **przekształceń** wskazuje się teren dawnego Państwowego Gospodarstwa Rolnego w Koseminie.

Rehabilitacja to działania inwestycyjne podejmowane w osiedlach mieszkaniowych, często z „wielkiej płyty”, obejmujące poprawę warunków życia mieszkańców przez rekompozycję, sanację (działania mające na celu likwidację budynków o niskich wartościach historycznych, szpecących zespół i jego otoczenie, a także nadmiernie zagęszczających otoczenie) czy rekonstrukcję (działania mające na celu przebudowę i wprowadzenie nowych elementów do istniejącej zabudowy przy zachowaniu układów przestrzennych). Na terenie Gminy Zawidz nie wskazuje się obszarów, które wymagałyby przeprowadzenia działań rehabilitacyjnych.

Rekultywacja to działania mające na celu przywrócenie wartości użytkowych lub przyrodniczych terenom zniszczonym w wyniku działalności człowieka. Dotyczyć ona może:

- **gruntów**, które utraciły wartości użytkowe i przyrodnicze m.in. na skutek zmiany lub pogorszenia się stanu środowiska, działalności przemysłowej (głównie przemysłu górniczo-hutniczego) lub niewłaściwie prowadzonej działalności rolniczej;
- **wód**, zarówno powierzchniowych, jak i podziemnych;

- **jezior**, których degradacja wynika głównie z nadmiernego dopływu nutrientów (głównie związków azotu i fosforu).

Obszarami, które w przyszłości mogą kwalifikować się do rekultywacji są obszary eksploatacji kopalni **PG**. Z uwagi na fakt, że ustalenia dotyczące zasad i kierunku rekultywacji terenów poeksploatacyjnych ustalane są w stosownych decyzjach administracyjnych wydawanych na podstawie przepisów odrębnych, na terenie Gminy Zawidz nie wyznacza się obszarów wymagających rekultywacji.

Remediacja to działania zmierzające do usunięcia lub zmniejszenia ilości zanieczyszczeń powierzchni ziemi, wprowadzonych do niej w wyniku działalności człowieka. Celem remediacji jest przywrócenie środowisku – glebie, leżącej pod nią ziemi i wodom gruntowym – jego wcześniejszych wartości użytkowych. Remediacja jest pojęciem węższym od rekultywacji. Na terenie Gminy Zawidz nie wyznacza się obszarów remediacji.

XVII. OBSZARY ZDEGRADOWANE

Na terenie Gminy Zawidz nie wyznacza się obszarów zdegradowanych.

XVIII. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH, W TYM STREF OCHRONNYCH WYNIKAJĄCYCH Z DECYZJI LOKALIZACYJNYCH WYDANYCH PRZEZ KOMISJĘ PLANOWANIA PRZY RADZIE MINISTRÓW W ZWIĄZKU Z REALIZACJĄ INWESTYCJI W ZAKRESIE OBRONNOŚCI I BEZPIECZEŃSTWA PAŃSTWA

Na mocy Decyzji nr nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów, przez które przebiegają linie kolejowe, jako terenów zamkniętych (Dz. Urz. MI z 2020 r. poz. 38) działki: nr ewid. 8 obręb Młotkowo Wieś, nr ewid. 423 obręb Zawidz Kościelny, nr ewid. 400 obręb Żabowo, nr ewid. 39 obręb Młotkowo Kolonia, nr ewid. 348 obręb Osiek, nr ewid. 25/5 obręb Grabowo, nr ewid. 220 obręb Zawidz Mały, nr ewid. 18 obręb Żytowo, nr ewid. 116 obręb Osiek Włostybory, nr ewid. 107 obręb Wola Grąbiecka ustanowione zostały terenami zamkniętymi kolejowymi.

Ustala się strefę ochronną dla wyznaczonych terenów zamkniętych wynosi 20,0 m od ich granic, w której obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu stosownie do ustaleń ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz. U. z 2023 r. poz. 602).

Granice terenów zamkniętych kolejowych i ich stref ochronnych oznaczono na załączniku graficznym nr 4.

XIX. OBSZARY, NA KTÓRYCH PRZEWIDUJE SIĘ ROZMIESZCZENIE URZĄDZEŃ WYTWARZAJĄCYCH ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 500kW

Na terenie Gminy Zawidz dopuszcza się rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW. Granice obszaru rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW pokrywają się z granicą administracyjną Gminy Zawidz i zostały wskazane na załączniku graficznym nr 4.

XX. OBSZARY, NA KTÓRYCH PRZEWIDUJE SIĘ LOKALIZACJĘ OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 M²

Na terenie Gminy Zawidz nie wyznacza się obszarów, na których przewiduje się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

XXI. UZASADNIENIE ZAWIERAJĄCE OBJAŚNIENIA PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ SYNTEZA USTALEŃ STUDIUM

Niniejsze studium zostało sporządzone zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz wymogami rozporządzenia w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Zgodnie z art. 9 ww. ustawy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy jest podstawowym dokumentem planistycznym kształtującym politykę przestrzenną oraz wyznaczającym kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy. Niniejsze studium jest dokumentem określającym wytyczne przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i pozwala na prowadzenie polityki przestrzennej w sposób całościowy, spójny i przemyślany.

Ustalenia przyjęte w studium zostały poprzedzone rozpoznaniem i analizą uwarunkowań przyrodniczych, kulturowych, historycznych oraz społeczno –

gospodarczych. Uwzględniono również uwarunkowania wynikające z potrzeb i możliwości rozwoju gminy, wykorzystując między innymi bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę i maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę. Analizie poddano również możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy.

Na rysunku studium wyznaczono tereny rozwojowe o preferowanych funkcjach wiodących (kierunki zmian w strukturze oraz w przeznaczeniu terenu). Kierunki zagospodarowania przestrzennego określają zasady kształtowania przestrzeni i charakter obszarów.

Gmina Zawidz jest gminą wiejską z intensywnie rozwijającym się rolnictwem, które mocno związane jest z istniejącymi warunkami przyrodniczymi. Wiejski charakter gminy widoczny jest także w jej strukturze funkcjonalnej, która cechuje się brakiem zakładów przemysłowych oraz dużych obiektów usługowych. Oś komunikacyjną gminy stanowi droga krajowa nr 10, jednakże nie stanowi ona trzonu, wokół którego skupia się zabudowa, co wynika z małej ilości skrzyżowań oraz zjazdów z tej drogi.

Walory środowiska naturalnego, a zwłaszcza rozległe pola uprawne, łąki, pastwiska, tereny podmokłe i lasy były jednym z głównych czynników, które wzięto pod uwagę przy wyznaczaniu kierunków zagospodarowania Gminy Zawidz. Tereny w północnej części gminy - z rozproszoną zabudową, zwartymi kompleksami leśnymi, rozległą doliną Raciążnicy, położone w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu, zostały wytypowane jako tereny przewidziane do rozwoju głównie funkcji rolniczych, w tym obsługi produkcji rolnej, z mniejszym udziałem funkcji mieszkaniowych i usługowych. Wyjątkiem jest wieś Kosemin, która ze względów historycznych stanowi większy ośrodek osadniczy tej części gminy.

Tereny położone w pasie pomiędzy doliną Raciążnicy a drogą krajową nr 10 przewidziane jako tereny rozwojowe – zarówno w sensie przestrzennym, jak i funkcjonalnym. W największym stopniu dotyczyć to będzie miejscowości Zawidz Kościelny będącej siedzibą władz gminnych oraz skupiającej wiele funkcji o znaczeniu ogólnogminnym. Jako główna miejscowość gminna, Zawidz Kościelny pełnić będzie docelowo funkcje pozarolnicze. Integralność przestrzenna Zawidza Kościelnego z sąsiednimi wsiami, głównie Zawidzem Małym, Żabowem oraz Zgagowem została odzwierciedlona w docelowej strukturze i powiązaniach przestrzennych tych miejscowości. Podobna sytuacja dotyczyć będzie wsi Jeżewo oraz Stropkowo, których rozwój funkcjonalny i przestrzenny mocno związany jest z sąsiedztwem drogi krajowej, która w rejonie tych miejscowości ma powiązania z układem drogowym niższego rzędu tworząc dogodne warunki do obsługi komunikacyjnej tego obszaru.

Miejscowości gminne położone na południe od drogi krajowej, poza kilkoma większymi – takimi jak m.in.: Mańkowo, Rekowo, Makomazy, Majki Małe

stanowiąc będą ośrodki rozwoju rozproszonej zabudowy zagrodowej z przewagą rolniczej przestrzeni produkcyjnej – co wynika z dogodnych warunków przyrodniczych sprzyjających uprawie gruntów ornych. Głównym ośrodkiem osadniczym tej części gminy będzie Słupia posiadająca silnie rozwinięte funkcje usługowe, zarówno publiczne, jak i komercyjne, jak również funkcję mieszkaniową.

W określaniu docelowej struktury przestrzennej gminy wzięto pod uwagę również czynniki ograniczające możliwości rozwoju, zarówno te przyrodnicze (obszary szczególnego zagrożenia powodzią, tereny łąkowe, obszarowe formy ochrony przyrody), jak i antropogeniczne (przebieg gazociągu tranzytowego, obszary zabytkowe).

Wskazane przez studium zasady ochrony środowiska przyrodniczego zakładają przede wszystkim zachowanie charakterystycznych cech naturalnych środowiska, a także osiągnięcie stanu równowagi ekologicznej przy stale rozwijającej się w gminie produkcji rolnej i hodowlanej.

Gmina Zawidz jest gminą szczegółowo rozpoznaną pod względem zasobów środowiska kulturowego, o czym świadczy znaczna ilość zidentyfikowanych stanowisk archeologicznych oraz występowanie obiektów i obszarów objętych ochroną konserwatorską. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków odbywać się powinna przede wszystkim na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków. Do najważniejszych zadań z zakresu ochrony dziedzictwa kulturowego należy zachowanie elementów związanych z kulturą ludową oraz sakralną.

W przypadku Gminy Zawidz istotnymi kwestiami były zagadnienia związane z kształtowaniem rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, co wynika z obserwowanej w ostatnich latach presji inwestycyjnej związanej z lokalizowaniem obiektów budowlanych przeznaczonych do chowu i hodowli zwierząt na dużą skalę (tj. o dużej obsadzie). Mając na celu ochronę mniejszych gospodarstw lokalnych rolników, a także ograniczenie presji na środowisko przyrodnicze, podjęto w studium szereg ustaleń mających na celu uzyskanie stanu równowagi pomiędzy potrzebą rozwoju rolnictwa a minimalizacją presji rolniczej.

Dążenie Gminy Zawidz do minimalizacji presji antropogenicznej na środowisko przejawia się również w działaniach zmierzających do ograniczania pozyskiwania energii z konwencjonalnych źródeł energii i zwiększenia pozyskiwania energii ze źródeł niekonwencjonalnych. W tym celu na teren Gminy Zawidz objęto dopuszczeniem rozmieszczania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW.

Przedstawione w studium rozwiązania zapewniają wykorzystanie terenów zgodnie z potrzebami interesu społecznego i publicznego oraz gwarantują ochronę poszczególnym elementom środowiska przyrodniczego i kulturowego.

W związku z powyższym przyjęte rozwiązania należy uznać za optymalne.

Podstawę prawną opracowania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zawidz stanowi Uchwała nr 113/XXI/2020 Rady Gminy Zawidz z dnia 30 grudnia 2020 r. Opracowanie obejmuje obszar gminy w jego granicach administracyjnych.

Opracowanie przedmiotowego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego ma na celu zmianę polityki przestrzennej gminy, w tym lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego. Opracowanie aktualnego studium umożliwi także dostosowanie kierunków zagospodarowania przestrzennego do założeń Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego uchwalonego Uchwałą nr 22/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2018 r.

W części diagnostycznej studium obejmującej uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego, dokonano oceny zasobów przyrodniczych i kulturowych gminy oraz stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Przeanalizowano stan zagospodarowania i uzbrojenia terenów, w tym określono stan ładu przestrzennego rozumianego jako stan i sposób prowadzenia polityki planistycznej w gminie. Wnioski z tej części, a także ocena warunków i jakości życia mieszkańców oraz przeprowadzony bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, stanowiły podstawę do wyznaczenia kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zawidz. Przy określaniu kierunków wzięto pod uwagę również istniejące zagospodarowanie, a także ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i wydanych decyzji administracyjnych.

Wyznaczono następujące obszary funkcjonalne określające kierunki zmian w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów:

- obszary zabudowy wiejskiej wielofunkcyjnej (RM-1),
- obszary zabudowy wiejskiej zagrodowej (RM),
- obszary zabudowy mieszkaniowo-usługowej (MU),
- obszary produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych (RU),
- obszary zabudowy usługowej (U),
- obszary zabudowy produkcyjno-usługowej, składy i magazyny (PU),
- obszary eksploatacji kopalni (PG),
- obszary sportowo-rekreacyjne (US),
- obszary zieleni urządzonej (ZP),
- obszary cmentarzy (ZC).

Dla niektórych obszarów gminy studium ustala kierunek zagospodarowania przestrzennego jako tożsamy z aktualnym sposobem użytkowania i zagospodarowania wskazanym w części uwarunkowań (dotyczy to obszarów, które na załączniku graficznym nr 4 nie mają wrysowanego oznaczenia graficznego w postaci szrafu z oznaczeniem literowym symbolu). Dla wszystkich

obszarów funkcjonalnych (zarówno tych, oznaczających zmiany w przeznaczeniu terenów, jak i sankcjonujących istniejący sposób zagospodarowania) wskazano w części tekstowej kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów, które należy traktować jako wiodące i zalecane, a ich doprecyzowanie i uszczegółowienie, w zależności od występujących uwarunkowań, powinno nastąpić w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Zasady ochrony środowiska wskazane w studium obejmują działania zmierzające do poprawy jakości tych elementów środowiska przyrodniczego, które podlegają największej presji człowieka, tj. powietrza atmosferycznego, powierzchni ziemi, wód powierzchniowych i podziemnych i bioróżnorodności. Studium kładzie nacisk na konieczność ograniczenia niskiej emisji zanieczyszczeń do powietrza, zachowania sieci hydrograficznej, zmniejszenie zanieczyszczeniami pochodzącymi ze źródeł rolniczych, prowadzenie zrównoważonej gospodarki rolnej, zachowania naturalnych ekosystemów oraz respektowanie zasad i ograniczeń ustalonych dla form ochrony przyrody.

Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków gminy opierać się będzie na zachowaniu i czynnej ochronie istniejących zasobów. W celu poszerzenia ochrony walorów kulturowych studium wskazuje strefy ochrony otoczenia obiektów o wysokich walorach historyczno-kulturowych, tj. otoczenia zespołu dworskiego w Majkach Małych, parku dworskiego w Skoczkanie oraz parku dworskiego w Zgagowie.

Studium kładzie duży nacisk na zrównoważone kształtowanie rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej. Polityka przestrzenna gminy w zakresie obszarów rolniczych skupiać się będzie głównie na ochronie gruntów ornych wysokich klas bonitacyjnych i ograniczaniu przeznaczania ich na cele nierolnicze i nieleśne, ale także zachowaniu w dotychczasowym użytkowaniu terenów łąk i pastwisk, prowadzeniu upraw na wysokim poziomie kultury rolnej oraz eliminacji wysokotowarowej produkcji rolnej i zwierzęcej. Zasady dotyczące obszarów leśnych obejmują głównie ochronę i utrzymanie w dotychczasowym użytkowaniu gruntów leśnych, ale również rozwoju w lasach funkcji rekreacyjnych i turystycznych.

Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy uwzględniają także planowaną lokalizację na jej terenie infrastruktury technicznej o znaczeniu ponadlokalnym – tj. budowę drugiej nitki gazociągu tranzytowego oraz budowę linii elektroenergetycznych WN 110 kV i głównego punktu zasilania (GPZ).

Analiza stanu zagospodarowania gminy i wyznaczone kierunki rozwoju pozwoliły zdefiniować kilka stref rozwoju poszczególnych funkcji. Są to:

- strefa o wiodącej funkcji rolniczej obejmująca rolniczą przestrzeń produkcyjną z dominującą rozproszoną zabudową zagrodową,
- strefa przenikania funkcji rolniczej i leśnej obejmująca obszary o wysokich walorach przyrodniczych i krajobrazowych, gdzie funkcje rolnicze i leśne wzajemnie przenikają się i uzupełniają,

- strefa rozwoju obszarów zabudowanych obejmująca istniejące zwarte struktury funkcjonalno-przestrzennych, w których kontynuowany będzie rozwój przestrzenny.