

**WÓJT  
WIERZBNA**



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

**T O M II  
KIERUNKI  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

**Wierzbno 2024 rok**

**ZAMAWIAJĄCY:**



**Gmina Wierzbno**

Wierzbno 90

07-111 Wierzbno

tel. (25) 793 44 95

e-mail: [ug@gminawierzbno.pl](mailto:ug@gminawierzbno.pl)

www: [gminawierzbno.pl](http://gminawierzbno.pl)

**WYKONAWCA:**

**Zespół autorski:**

mgr inż. Mateusz Majka – główny projektant

mgr inż. Marta Ścigała

mgr inż. Kamila Kurek-Klisowska

mgr inż. Adrianna Frodyma

mgr inż. Sławomir Górowski

dr Grzegorz Synowiec

mgr Maria Młodzianowska-Synowiec

## SPIS TREŚCI TOMU II:

ROZDZIAŁ I KIERUNKI - USTALENIA OGÓLNE .....	6
1.1. WPROWADZENIE.....	7
1.2. STOSOWANE OKREŚLENIA I POJĘCIA .....	7
1.3. STRUKTURA DOKUMENTU, WYKAZ RYSUNKÓW I ZAŁĄCZNIKÓW.....	7
1.4. PODSTAWY OPRACOWANIA.....	9
ROZDZIAŁ II GŁÓWNE KIERUNKI ROZWOJU GMINY .....	10
2.1. GŁÓWNE KIERUNKI I ZAŁOŻENIA ROZWOJU GMINY.....	11
ROZDZIAŁ III KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ GMINY, W TYM TERENY WYŁĄCZONE Z ZABUDOWY .....	13
3.1. MODEL PLANOWANEJ STRUKTURY FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ.....	14
3.1.1. STREFY FUNKCJONALNE .....	17
3.1.2. OBSZARY ROZWOJU .....	18
3.2. TERENY PRZEZNACZONE POD ZABUDOWĘ ORAZ WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY .....	26
3.3. SZCZEGÓŁOWE KIERUNKI ZMIAN .....	27
3.3.1. KIERUNEK 1.....	28
3.3.2. KIERUNEK 2.....	29
3.3.1. KIERUNEK 3.....	29
3.4. KIERUNKI ZMIAN UKŁADÓW LINIOWYCH .....	30
ROZDZIAŁ IV KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW.....	32
4.1. RODZAJE KIERUNKÓW PRZEZNACZENIA I ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW.....	33
4.2. OGÓLNE ZASADY REALIZACJI PRZYJĘTYCH KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW .....	47
4.3. WSKAŹNIKI URBANISTYCZNE ORAZ WYTYCZNE W ZAKRESIE ICH STOSOWANIA DO PLANÓW MIEJSCOWYCH.....	47
ROZDZIAŁ V USTALENIA W ZAKRESIE OBSZARÓW ORAZ ZASAD OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU W TYM KRAJOBRAZU KULTUROWEGO I UZDROWISK .....	50
5.1. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW .....	51
5.2. System terenów otwartych .....	51
5.2.1. Obszary chronione na podstawie ustawy o ochronie przyrody .....	53
5.3. OGÓLNE ZASADY I POSTULATY W ZAKRESIE OCHRONY PRZYRODY.....	55
5.4. POSTULATY W ZAKRESIE OCHRONY POWIETRZA ATMOSFERYCZNEGO .....	55
5.5. POSTULATY W ZAKRESIE OCHRONY KRAJOBRAZU KULTUROWEGO .....	56
5.6. POSTULATY W ZAKRESIE OCHRONY POWIERZCHNI ZIEMI.....	57
5.7. POSTULATY W ZAKRESIE OCHRONY ZASOBÓW WÓD I ICH JAKOŚCI .....	57
5.8. POSTULATY W ZAKRESIE OCHRONY AKUSTYCZNEJ.....	58
5.9. ZASADY OCHRONY UZDROWISK.....	58
ROZDZIAŁ VI USTALENIA W ZAKRESIE OBSZARÓW I ZASAD OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ.....	59
6.1. OCHRONA OBSZARÓW I OBIEKTÓW DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW .....	60
6.1.1. Podstawowe zasady ochrony dziedzictwa kulturowego.....	60

---

6.1.2.	Obszary i obiekty zabytkowe wpisane do rejestru i ewidencji zabytków objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych .....	60
6.1.3.	Zaewidencjonowane stanowiska archeologiczne .....	61
6.1.4.	Obowiązujące strefy ochrony konserwatorskiej oraz obszary proponowane do objęcia ochroną w formie nowych stref ochrony konserwatorskiej .....	62
6.1.5.	Ochrona dóbr kultury współczesnej.....	66
6.1.6.	Elementy kompozycji przestrzennej.....	66
ROZDZIAŁ VII KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI, TRANSPORTU I PARKOWANIA ...		67
7.1.	KIERUNKI ROZWOJU TERENÓW DRÓG PUBLICZNYCH .....	68
7.2.	KIERUNKI ROZWOJU TERENÓW DRÓG WEWNĘTRZNYCH .....	72
7.3.	KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW PARKOWANIA .....	72
7.4.	KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI PIESZEJ .....	74
7.5.	KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI ROWEROWEJ .....	75
7.6.	KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW TRANSPORTU ZBIOROWEGO.....	76
ROZDZIAŁ VIII KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ.....		77
8.1.	KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ .....	78
8.1.1.	Zaopatrzenie w wodę .....	78
8.1.2.	Gospodarka ściekowa.....	79
8.1.3.	Zaopatrzenie w energię elektryczną, ciepło i gaz.....	80
8.1.4.	Telekomunikacja.....	84
8.2.	KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW GOSPODARKI ODPADAMI.....	85
ROZDZIAŁ IX ROZMIESZCZENIE INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO .....		86
9.1.	CHARAKTERYSTYKA OBSZARÓW WYZNACZONYCH DO REALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO.....	87
9.2.	ROZMIESZCZENIE INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM.....	87
9.3.	OBSZARY ROZMIESZCZENIA INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM.....	88
ROZDZIAŁ X OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNYCH ORAZ OBSZARY FUNKCJONALNE .....		89
10.1.	SYSTEM PRZESTRZENI PUBLICZNYCH .....	90
10.2.	OBSZARY FUNKCJONALNE O ZNACZENIU PONADREGIONALNYM I REGIONALNYM.....	91
10.3.	OBSZARY FUNKCJONALNE O ZNACZENIU LOKALNYM .....	91
ROZDZIAŁ XI OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....		93
11.1.	OBSZARY, DLA KTÓRYCH STUDIUM OKREŚLA ZAMIERZENIA GMINY W SPRAWIE SPORZĄDZENIA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....	94
11.2.	OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEPROWADZENIA SCALEŃ I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI .....	95
11.3.	OBOWIĄZEK SPORZĄDZANIA PLANÓW ZE WZGLĘDU NA WYSTĘPOWANIE OBSZARÓW I TERENÓW GÓRNICZNYCH .....	95
11.4.	OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ URZĄDZENIA WYTWARZAJĄCE ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 500 KW.....	95
11.5.	OBSZARY ROZMIESZCZENIA OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 m <sup>2</sup> .....	95
11.6.	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 .....	95

---

11.7.	KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ.....	96
11.8.	KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ.....	97
11.9.	OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ ORAZ OBSZARY OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH .....	98
11.10.	OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU FILAR OCHRONNY .....	99
11.11.	OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH ORAZ OBOWIĄZUJĄCE NA NICH OGRODZENIA PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ, ZGODNIE Z PRZEPISAMI USTAWY Z DNIA 7 MAJA 1999 R. O OCHRONIE TERENÓW BYŁYCH HITLEROWSKICH OBOZÓW ZAGŁADY (Dz. U. z 2015 r. poz. 2120).....	99
11.12.	OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI 99	
11.13.	OBSZARY CHARAKTERYZUJĄCE SIĘ CECHAMI OBSZARÓW REWITALIZACJI I ZDEGRADOWANYCH.....	99
11.14.	GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH .....	100
	ROZDZIAŁ XII USTALENIA KOŃCOWE.....	101
12.1.	REALIZACJA STUDIUM .....	102
12.2.	UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ.....	102
12.3.	KONTROLA STUDIUM .....	104
12.4.	AKTUALIZACJA LUB ZMIANA STUDIUM.....	105
12.5.	SYNTEZA USTALEŃ PROJEKTU STUDIUM.....	105

# ROZDZIAŁ I

## KIERUNKI - USTALENIA OGÓLNE

## 1.1. WPROWADZENIE

Kierunki zagospodarowania przestrzennego zawarte są w Tomie II Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzbno. Określają politykę przestrzenną gminy, w tym lokalne zasady zagospodarowania przestrzennego. Umożliwiają konsekwentną realizację długoterminowej, jednolitej i spójnej polityki rozwoju przestrzennego i społecznego gminy. Uwzględniają zasady określone w Koncepcji Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030, ustalenia Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego oraz Strategii Rozwoju Gminy Wierzbno na lata 2020-2030. Przyjęte ustalenia zawarte w Studium są wiążące przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Kierunki zagospodarowania przestrzennego zostały sformułowane z uwzględnieniem wcześniej opracowanego Tomu I - Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego, stanowiącego również diagnozę funkcjonowania istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy Wierzbno. W kształtowaniu i planowaniu rozwoju gminy należy uwzględnić zarówno politykę przestrzenną, ustaloną w kierunkach zagospodarowania przestrzennego, jak również wskazane w Tomie I - uwarunkowania rozwoju.

## 1.2. STOSOWANE OKREŚLENIA I POJĘCIA

W dokumencie zastosowano następujące pojęcia:

- 1) **obszary rozwoju** – wydzielone całości urbanistyczne, kształtowane jako jednolite struktury urbanistyczne pod względem funkcjonalno-przestrzennym, wyróżniające się cechami charakterystycznymi, stanowiącymi o indywidualności poszczególnych zespołów, tworzące spójne, jednolite i zamknięte układy, określone wewnętrzną odrębną kompozycją zespołów zabudowy oraz powiązań komunikacyjnych i przyrodniczych, granice zespołów urbanistycznych częściowo pokrywają się z granicami administracyjnymi osiedli i sołectw, w ramach zespołów urbanistycznych wydzielone zostały podziały funkcjonalne;
- 2) **układy liniowe dróg** – liniowe przebiegi planowanych dróg publicznych klas: ekspresowej, głównej ruchu przyspieszonego, głównej, zbiorczej oraz lokalnej, przy czym wskazane na rysunku Studium liniowe przebiegi dróg stanowią rezerwę dla ich realizacji, przy założeniu, że szczegółowe linie rozgraniczające terenów dróg, określające ich faktyczną szerokość i dokładne położenie poprzez precyzyjne wydzielenie działek i ich części pod funkcję drogi, będą wyznaczone na etapie sporządzanych planów miejscowych, projektów budowlanych dróg i decyzji administracyjnych,
- 3) **oś widokowa do zachowania** – wyznaczona do ochrony ważna oś widokowa skierowana na dominantę wzdłuż wskazanej osi widokowej, ochroną obejmuje się wskazany kierunek i oś widokową;
- 4) **dominanty do wyeksponowania** – dominanty wskazane do podkreślenia i wyeksponowania w przestrzeni.

## 1.3. STRUKTURA DOKUMENTU, WYKAZ RYSUNKÓW I ZAŁĄCZNIKÓW

- I. Struktura tekstu Studium części II - Kierunki zagospodarowania przestrzennego dokumentu jest zgodna z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i zawiera:
  - 1) kierunki – problemy, uwarunkowania, główne założenia i cele rozwojowe (ROZDZIAŁ II);
  - 2) kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy (ROZDZIAŁ III), w tym:
    - a) ogólne i szczegółowe kierunki zmian,

- b) kierunki zmian w układach liniowych,
  - c) kierunki zmian obszarów niezurbanizowanych, w tym wyłączonych z zabudowy,
  - d) kierunki zmian obszarów zurbanizowanych,
  - e) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji,
  - f) granice terenów zamkniętych i ich strefy ochronne,
  - g) kierunki kształtowania kompozycji przestrzennej.
- 3) kierunki zmian w przeznaczeniu terenów (ROZDZIAŁ IV);
- 4) kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym:
- a) tereny wyłączone z zabudowy (ROZDZIAŁ III),
  - b) obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> (ROZDZIAŁ III);
- 5) obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym i lokalnym (ROZDZIAŁ IX);
- 6) obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego (ROZDZIAŁ V), w tym:
- a) kierunki i zasady ochrony i kształtowania systemu przyrodniczego gminy, w tym dla obszarów przestrzeni chronionej,
  - b) kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni publicznej,
  - c) obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolne i nieleśne,
  - d) obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych,
  - e) obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny;
- 7) obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (ROZDZIAŁ VI), w tym obszary i obiekty podlegające ochronie konserwatorskiej;
- 8) kierunki rozwoju systemów komunikacji, transportu i parkowania (ROZDZIAŁ VII);
- 9) kierunki rozwoju systemów infrastruktury technicznej (ROZDZIAŁ IX);
- 10) obszary przestrzeni publicznych (ROZDZIAŁ X);
- 11) obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym (ROZDZIAŁ XI);
- 12) obszary, dla których obowiązkowe i zamierzone jest sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (ROZDZIAŁ XI).
- II.** W rozdziałach od 2 do 11 zawarte są zapisy Studium wynikające z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z przepisów odrębnych. Rozdziały 1 i 12 zawierają ustalenia ogólne i ustalenia końcowe.
- III.** Integralną część kierunków zagospodarowania przestrzennego stanowią następujące załączniki:
- 1) załącznik nr 2 do uchwały w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzbno – Rysunek Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego pt.: *Kierunki zagospodarowania przestrzennego – planowana struktura funkcjonalno-przestrzenna* – plansza zbiorcza w skali 1:20 000;
  - 2) załączniki do Tomu II - Kierunki zagospodarowania przestrzennego:
    - a) załącznik nr A – Stanowiska archeologiczne ujęte w Gminnej oraz Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków,



b) załącznik nr B – Obiekty ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków.

## 1.4. PODSTAWY OPRACOWANIA

### I. Podstawą prawną opracowania jest:

- 1) Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (*t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.*);
- 2) Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (*t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2405*);
- 3) Uchwała Nr XXXVI/208/2021 Rady Gminy Wierzbno z dnia 30 grudnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wierzbno.

### II. Podstawą merytoryczną opracowania jest:

- 1) Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Wierzbno z 2000 r. uchwalone Uchwała Nr XVIII/87/2000 Rady Gminy w Wierzbnie z dnia 24 maja 2000 r. w sprawie uchwalenia Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Wierzbno;
- 2) Strategia Gminy Wierzbno na lata 2020 - 2030;
- 3) Program Ochrony Środowiska dla Gminy Wierzbno na lata 2016-2019 z perspektywą na lata 2020-2023;
- 4) Opracowanie Ekofizjograficzne do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzbno;
- 5) Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Wierzbno na lata 2018 – 2023;
- 6) Raport o stanie gminy Wierzbno za 2021 rok;
- 7) Strategia Rozwoju Powiatu Węgrowskiego na lata 2016-2020;
- 8) Program Ochrony Środowiska dla Powiatu Węgrowskiego na lata 2020-2024 z perspektywą do 2028;
- 9) Audyt Krajobrazowy dla województwa mazowieckiego;
- 10) Strategia Rozwoju Województwa Mazowieckiego 2030+ Innowacyjne Mazowsze;
- 11) Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2018 r.;
- 12) Plan Gospodarki Odpadami dla województwa mazowieckiego 2024;
- 13) Plan zrównoważonego rozwoju publicznego transportu zbiorowego dla Województwa Mazowieckiego na lata 2014-2030;
- 14) Rejestr Zabytków Województwa Mazowieckiego, stan na dzień 30.01.2021;
- 15) Program opieki nad zabytkami w województwie mazowieckim 2018-2021;
- 16) Materiały Wojewódzkiego Inspektoratu Ochrony Środowiska;
- 17) Koncepcja Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030;
- 18) Materiały Głównego Urzędu Statystycznego.

## ROZDZIAŁ II

# GŁÓWNE KIERUNKI ROZWOJU GMINY

## 2.1. GŁÓWNE KIERUNKI I ZAŁOŻENIA ROZWOJU GMINY

Podstawą do wyznaczenia głównych kierunków rozwoju gminy Wierzbno w Studium były istniejące uwarunkowania zewnętrzne oraz wewnętrzne, opisane w rozdziałach zawartych w Tomie I - *Uwarunkowania rozwoju*, a także obowiązujące dokumenty kształtujące politykę rozwojową gminy. Niniejszy dokument Studium kontynuuje założenia polityki przestrzennej wyrażone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzbno z 2000 r. uchwalone Uchwałą Nr XVIII/87/2000 Rady Gminy w Wierzbnie z dnia 24 maja 2000 r. w sprawie uchwalenia Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Wierzbno, weryfikując je pod kątem aktualnych potrzeb rozwojowych gminy oraz dostosowując je do obowiązujących przepisów prawa.

Przedstawione w Tomie I Studium uwarunkowania występujące zarówno na obszarze gminy, jak i poza jej granicami pozwoliły określić kierunki zmian zarówno w przestrzeni, jak i w sferze społecznej, gospodarczej, a także w obszarze szeroko pojętej infrastruktury technicznej, w tym systemie komunikacyjnym gminy. Podczas formułowania głównych celów rozwoju gminy w szczególności wzięto pod uwagę ustalenia m.in. Strategii Rozwoju Gminy Wierzbno na lata 2020-2030, a także wnioski mieszkańców oraz rozwój nowych inwestycji na podstawie pozwoleń na budowę wydanych w latach 2016-2022.

Strategia Rozwoju Gminy Wierzbno na lata 2020-2030 wyznacza następujące kierunki (cele strategiczne) strategicznego rozwoju gminy:

**Cel główny 1:** Rozwój tradycyjnych i nowych sektorów gospodarki lokalnej.

**Cel główny 2:** Rozwój usług społecznych.

**Cel główny 3:** Uporządkowanie gospodarki przestrzennej. Rozwój infrastruktury drogowej, gazowej, telekomunikacyjnej oraz rozwój usług komunalnych, infrastruktury ochrony środowiska.

Przyjęte w Studium założenia rozwoju gminy są rozwinięciem kierunków rozwoju gminy przewidywanych w ww. dokumencie strategicznym, będącym zarysowaniem wizji rozwoju gminy w celu wyznaczenia ram działania oraz podejmowania decyzji bieżących, szczególnie związanych z wydatkowaniem środków publicznych. Celem nadrzędnym jest zapewnienie możliwości spójnego i zrównoważonego rozwoju gospodarczego, ekonomicznego, społecznego i przestrzennego, przy ochronie wartości przyrodniczych i krajobrazowych, dziedzictwa kulturowego oraz z poszanowaniem dóbr materialnych – publicznych i prywatnych.

W Studium określa się główne kierunki rozwoju gminy:

- I. **KIERUNEK 1 – Podnoszenie standardu życia i atrakcyjności zamieszkania poprzez efektywne zaspokajanie zbiorowych potrzeb mieszkańców gminy: rozwój usług podstawowych (w tym publicznych), infrastruktury technicznej i harmonijne ukształtowanie przestrzeni gminy.**
- II. **KIERUNEK 2 – Wzrost gospodarczy gminy poprzez rozwój rolnictwa oraz przetwórstwa rolno-spożywczego ze szczególnym uwzględnieniem działań ekologicznych wraz z promowaniem lokalnych produktów.**
- III. **KIERUNEK 3 – Rozwój turystyki, sportu i rekreacji oraz działalności wypoczynkowych związanych z rolniczą specyfiką gminy poprzez ochronę oraz wzmocnienie walorów przyrodniczo-krajobrazowych i kulturowych, tworzenie bazy atrakcyjnych celów turystycznych wraz z rozbudową infrastruktury turystycznej.**

Określone główne kierunki rozwoju gminy Wierzbno zakładają równoważne wsparcie procesów w niej zachodzących na poziomie gospodarczym oraz turystycznym przy jednoczesnym podnoszeniu standardu życia jej mieszkańców i jakości zamieszkiwania z poszanowaniem wartości przyrodniczych oraz kulturowych. Realizacja tych celów opiera się na kształtowaniu atrakcyjnych ofert przestrzennych dla obecnych oraz potencjalnych mieszkańców, turystów i rolników oraz przedsiębiorców, których aktywność w sposób wymierny przekłada się na rozwój gminy oraz zadowolenie jej mieszkańców.

Wzmocnienie gminy jako dynamicznie rozwijającego się ośrodka przetwórstwa rolno-spożywczego oraz turystyki związanej z rolniczą specyfiką gminy będzie służyć podniesieniu jego rangi i znaczenia w całym regionie. Będzie również sprzyjać efektywnemu rozwojowi gminy na wszystkich innych płaszczyznach m.in. poprzez rozwój bazy usług turystycznych w sektorze gastronomii, rozrywki, kultury, usług hotelowych, usług sportu i rekreacji. Głównymi uwarunkowaniami, wokół których powinien być oparty rozwój gospodarki, turystyki, sportu i rekreacji w gminie są: rolnictwo, ze szczególnym uwzględnieniem rolnictwa ekologicznego, powiązanie i wykorzystanie tradycji rolniczych gminy w ofercie turystyczno-wypoczynkowej oraz czyste środowisko przyrodnicze wraz z cennymi terenami krajobrazowo-przyrodniczymi. Wykorzystanie oraz wzmocnienie znaczenia wymienionych uwarunkowań pozwoli wykreować markę gminy jako obszaru zielonej gospodarki, sprzyjającego zamieszkaniu oraz wypoczynkowi.

Główne kierunki rozwoju gminy zostały szerzej opisane w rozdziale 3.3. *Szczegółowe kierunki zmian.*

**ROZDZIAŁ III**  
**KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE**  
**FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ GMINY,**  
**W TYM TERENY WYŁĄCZONE Z ZABUDOWY**

### 3.1. MODEL PLANOWANEJ STRUKTURY FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ

Zapewnieniu harmonijnego funkcjonowania i rozwoju różnych form wykorzystania przestrzeni powinna służyć właściwie ukształtowana struktura funkcjonalno-przestrzenna. Powinna być zbudowana z czytelnych obszarów o określonych funkcjach wiodących, obejmujących zarówno tereny zainwestowane - przewidziane do utrzymania lub wzmocnienia, tereny planowanych działań inwestycyjnych - wymagające ukształtowania lub przekształceń, jak również tereny otwarte - obszary lasów, produkcji rolnej czy obszary cenne przyrodniczo.

W Studium wskazuje się podział na dwie strefy funkcjonalne: strefę zainwestowania oraz strefę otwartą. Strefa zainwestowania jest tożsama z granicami terenów przeznaczonych pod zabudowę. Obie strefy zostały określone na podstawie istniejących uwarunkowań, w tym stopnia i rodzaju ich zagospodarowania. Granice obu stref przeplatają się wzajemnie, a ich zasięg przedstawia *Schemat nr 1*.

Wewnątrz stref funkcjonalnych wyznaczono obszary rozwoju, które stanowią wyodrębnione całości urbanistyczne, stanowiące jednolite pod względem funkcjonalnym oraz pod względem charakteru zabudowy i zagospodarowania terenu, kompletne założenia urbanistyczne. Ich granice wyznaczono rozgraniczając przestrzennie i funkcjonalnie skończone układy zabudowy - identyfikowalne jako samodzielne, oddzielne byty pod względem kompozycyjnym lub dominujących form przeznaczenia, skali i intensywności zabudowy, obsługi komunikacyjnej, a także pod względem kulturowym, krajobrazowym. Wzięto również pod uwagę bariery oraz konflikty przestrzenne funkcjonalnie rozgraniczające poszczególne obszary. Granice obszarów rozwoju zostały przedstawione na *Schemacie nr 2*.

Obszary rozwoju obejmują tereny o różnych rodzajach przeznaczenia i zagospodarowania. Stanowią one podstawowe jednostki odniesienia, dla których przyjęto zasady porządkowania funkcjonalnego i przestrzennego oraz sformułowano kierunki polityki rozwoju przestrzennego, określając ogólne zasady i wskaźniki zagospodarowania.

Obszary rozwoju podzielono na następujące typy określające rodzaje przeznaczenia i zagospodarowania terenów oraz oznaczono symbolami.

#### I. WYZNACZONE OBSZARY ROZWOJU W STREFIE ZAINWESTOWANIA:

##### 1) Obszary zabudowy:

- **M1** – obszary zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
- **M2** – obszary zabudowy mieszkaniowo-rekreacyjnej,
- **ML** – obszary zabudowy lotniskowej,
- **MR** – obszary rozproszonej zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej,
- **UP** – obszary wydzielonych usług publicznych,
- **AG** – obszary aktywności gospodarczej,
- **AR** – obszary zabudowy obsługi rolnictwa;

##### 2) Obszary: infrastruktury technicznej oraz produkcji energii:

- **PE** – obszary produkcji energii elektrycznej pochodzącej z odnawialnych źródeł energii,
- **IT** – obszary infrastruktury technicznej;

##### 3) Obszary zieleni:

- **ZC** – obszary cmentarzy,

- **ZP** – obszary zieleni urządzonej;

**II. WYZNACZONE OBSZARY ROZWOJU W STREFIE OTWARTEJ:**

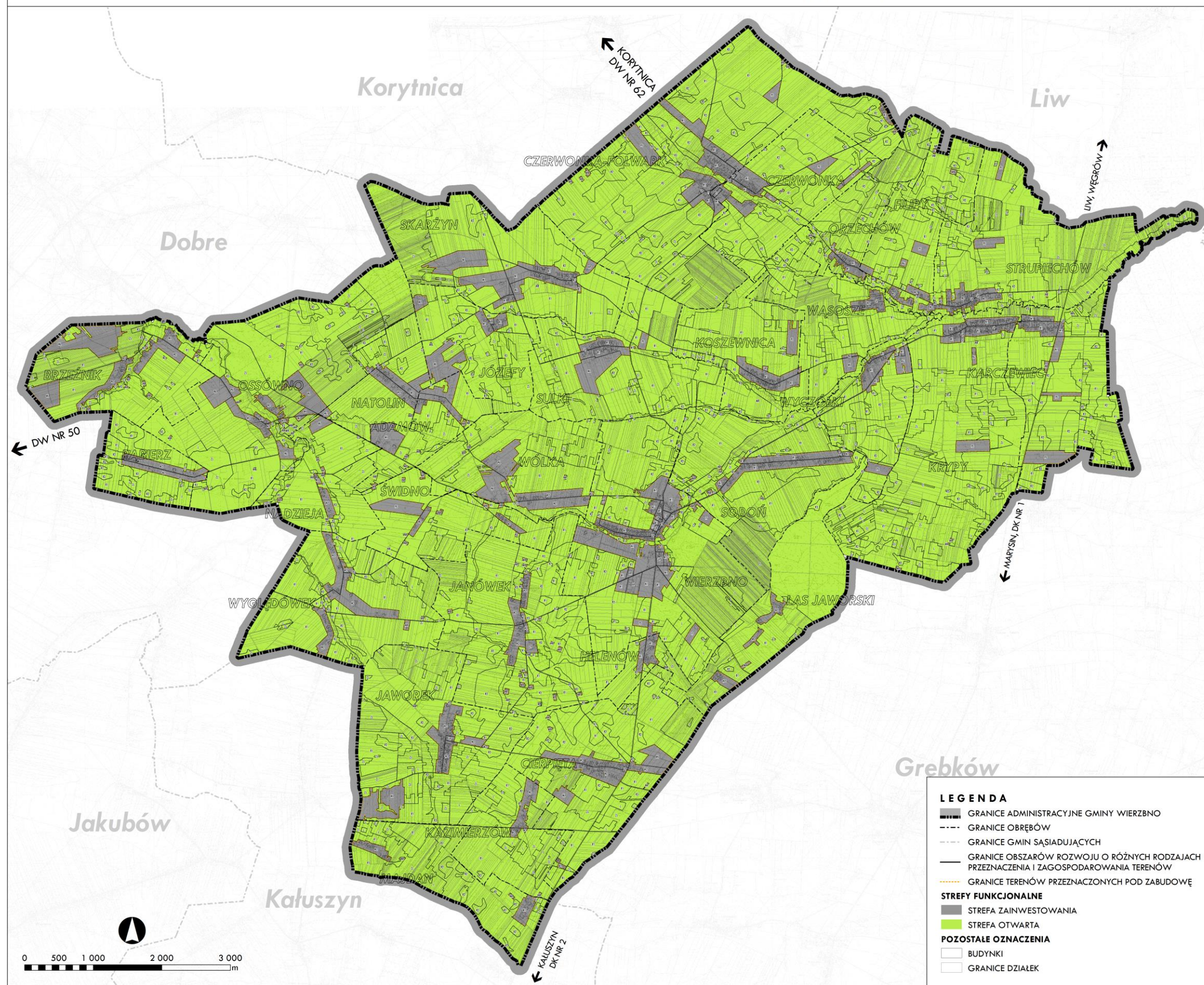
1) Obszary rolnicze:

- **R1** – obszary rolne,
- **R2** – obszary rolne z ograniczeniami inwestycyjnymi,
- **R3** – obszary rolno-krajobrazowe;

2) Obszary lasów:

- **ZL** – obszary lasów,
- **L** – obszary planowanych zalesień.

**STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WIERZBNO**  
KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO - PODZIAŁ NA STREFY FUNKCJONALNE



Schemat nr 1. Kierunki zagospodarowania przestrzennego – podział na strefy funkcjonalne; opracowanie własne.



### 3.1.1. STREFY FUNKCJONALNE

W Studium wyznacza się następujące strefy funkcjonalne:

1) **Strefa zainwestowania** (tożsama z granicami terenów przeznaczonych pod zabudowę), w której planuje się utrzymanie funkcji istniejącej zabudowy oraz rozwój nowych inwestycji. Strefę zainwestowania współtworzą obszary zabudowy mieszkaniowej oraz o innych funkcjach wraz z obsługującymi je terenami niezbędnej infrastruktury technicznej oraz komunikacyjnej. Optymalne funkcjonowanie tej strefy zależy od koordynacji oraz integracji procesów w niej zachodzących na różnych poziomach m.in.: przestrzennym, ekonomicznym, społecznym lub ochronnym. Odpowiednie sterowanie tymi procesami przyczyni się do rozwoju zwartych, dobrze wyposażonych struktur urbanistycznych powiązanych z obszarami otwartymi, czym także ograniczy niekontrolowane rozpraszanie się zabudowy.

Głównymi działaniami wspomagającymi funkcjonowanie strefy zainwestowania są:

- utrzymanie zwartej struktury przestrzennej siedziby gminy oraz dążenie do wykreowania czytelnych i spójnych układów zabudowy na obszarach wiejskich gminy,
- wspieranie rozwoju bazy usług w centralnej części miejscowości Wierzbno, tworzenie różnorodnej oferty usługowej zarówno dla mieszkańców, jak i turystów,
- dążenie do wykreowania lokalnych centrów usługowych na obszarach wiejskich,
- ograniczanie procesów osadniczych na obszarach położonych poza zasięgiem sieci infrastruktury technicznej oraz w oddaleniu od układu komunikacyjnego,
- ograniczanie uciążliwości terenów aktywności gospodarczej oraz produkcji rolniczej w stosunku do zabudowy mieszkaniowej,
- wzmocnienie powiązań wewnętrznych gminy, t.j. siedziby gminy z pozostałymi obszarami wiejskimi na poziomie podstawowego układu komunikacyjnego w tym systemu tras pieszo-rowerowych,
- rozwój transportu zbiorowego,
- dążenie do wyposażenia istniejących i planowanych terenów inwestycyjnych we wszystkie niezbędne elementy oraz sieci infrastruktury technicznej w oparciu o proekologiczne rozwiązania,
- podnoszenie jakości istniejących i kreowanie nowych przestrzeni publicznych oraz wzajemne powiązanie ich systemem tras pieszo-rowerowych;

2) **Strefa otwarta** związana jest bezpośrednio z obszarami cennymi przyrodniczo, lasami, terenami produkcji rolnej oraz nieużytkami. Głównym celem w obszarze tej strefy jest utrzymanie istniejących powiązań ekologicznych oraz ochrona obszarów o wysokich wartościach przyrodniczych i krajobrazowych. Do głównych działań w obrębie strefy otwartej należą:

- zachowanie powiązań ekologicznych i ochrona bioróżnorodności obszarów przyrodniczo cennych,
- ochrona warunków siedliskowych na obszarach przyrodniczych oraz ograniczanie uciążliwości w ich sąsiedztwie,
- kształtowanie systemu szlaków turystycznych z uwzględnieniem ochrony krajobrazu oraz lokalizacji poszczególnych elementów środowiska przyrodniczego,
- dążenie do ograniczania intensywnego wykorzystywania terenów rolniczych oraz terenów aktywności gospodarczej w sąsiedztwie obszarów wód powierzchniowych.

### 3.1.2. OBSZARY ROZWOJU

Obszary rozwoju zostały wyznaczone w oparciu o szereg czynników: dominującą funkcję oraz procesy inwestycyjne na danym obszarze, istniejący stan zagospodarowania oraz lokalne uwarunkowania. Podział na obszary rozwoju opiera się na istniejącym oraz planowanym drogowym układzie komunikacyjnym. Stanowią one sieć głównych powiązań i relacji wyznaczonych obszarów. Uzupełniającym systemem komunikacyjnym jest podstawowa sieć powiązań drogowych, niewyznaczona w skali Studium, a także układ tras pieszych i rowerowych – częściowo określony w zakresie najważniejszych powiązań w obszarze gminy.

Wyznaczona struktura oparta na strefach funkcjonalnych oraz obszarach rozwoju stanowi obowiązujące ustalenie Studium. Na poszczególnych obszarach rozwoju możliwe są do zrealizowania określone przeznaczenia – dominujące oraz uzupełniające. Oprócz ustalonego przeznaczenia, na każdym z wyznaczonych obszarów rozwoju możliwe jest realizowanie infrastruktury technicznej – w tym budowli i urządzeń hydrotechnicznych oraz małej retencji oraz komunikacyjnej – w tym przepraw mostowych oraz kanałów wodnych, niezbędnej dla prawidłowego funkcjonowania terenów związanych z określonym przeznaczeniem lub w celu zachowania ciągłości elementów układu komunikacyjnego gminy, sieci infrastruktury technicznej oraz systemu hydrologicznego. Dopuszcza się również zagospodarowanie obszarów rozwoju różnymi formami zieleni, a także lokalizowanie urządzeń sportowo-rekreacyjnych oraz zbiorników wodnych, zgodnie z ustaleniami kierunkowymi Studium.

Na terenie gminy Wierzbno wyznaczono następujące obszary rozwoju zawarte w **strefie zainwestowania**, a granice tych obszarów zostały wyznaczone na rysunku Studium – *Kierunki zagospodarowania przestrzennego – planowana struktura funkcjonalno-przestrzenna*:

- I. **Obszary zabudowy mieszkaniowo-usługowej** oznaczone symbolami **M1** – obejmują tereny istniejącej oraz planowanej zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej występujące w większości w centralnej oraz wschodniej części gminy.
  - dominujące przeznaczenie terenów: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa zagrodowa i urządzenia służące rolnictwu oraz leśnictwu, zabudowa usługowa zapewniająca obsługę mieszkańców, w tym usługi publiczne oraz inne usługi nieuciążliwe;
  - uzupełniające przeznaczenie terenów: drobna produkcja.

Główne ustalenia kierunkowe obszaru:

  - nową zabudowę należy kształtować w nawiązaniu do istniejących już układów zabudowy z przyjęciem gęstości, skali i charakteru zabudowy, dostosowanych każdorazowo do indywidualnych wymogów danej lokalizacji,
  - należy dążyć do wykształcenia lokalnych ośrodków usługowych,
  - należy dążyć do minimalizowania uciążliwości pochodzących z produkcji rolniczej oraz drobnej produkcji w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej,
  - ustala się konieczność wyposażenia nowych układów zabudowy w program rekreacyjno-sportowy dostępny dla mieszkańców gminy,
  - należy dążyć do zwiększenia liczby ogólnodostępnych terenów zielonych dla mieszkańców.
- II. **Obszary zabudowy mieszkaniowo-rekreacyjnej** oznaczone symbolami **M2** – obejmują tereny istniejącej oraz planowanej zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej i letniskowej skoncentrowane w zachodniej części gminy oraz w sołectwach: Filipy, Strupiechów i Wąsosze w otoczeniu rzek Czerwonka oraz Struga.

- dominujące przeznaczenie terenów: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa zagrodowa i urządzenia służące rolnictwu oraz leśnictwu, zabudowa letniskowa i rekreacji indywidualnej;
- uzupełniające przeznaczenie terenów: zabudowa usługowa zapewniająca obsługę mieszkańców, w tym usługi publiczne oraz inne usługi nieuciążliwe, drobna produkcja.

Główne ustalenia kierunkowe obszaru:

- należy dążyć do wykształcenia czytelnych i zwartych kompleksów zabudowy o jednolitej kompozycji,
- należy dążyć do zachowania jednorodnych układów zabudowy mieszkaniowej pod względem funkcjonalnym, jej gabarytów oraz formy,
- należy dążyć do wykształcenia lokalnych ośrodków usługowych,
- należy dążyć do minimalizowania uciążliwości pochodzących z produkcji rolniczej oraz drobnej produkcji w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej oraz letniskowej,
- należy wspierać rozwój agroturystyki w oparciu o walory krajobrazowe oraz środowiska naturalnego,
- należy dążyć do zwiększenia liczby ogólnodostępnych terenów zielonych dla mieszkańców i turystów.

**III. Obszary zabudowy letniskowej** oznaczone symbolami **ML** – obejmują tereny istniejącej i przede wszystkim planowanej zabudowy mieszkaniowej letniskowej zlokalizowanej głównie w północno-zachodniej oraz południowej części gminy.

- dominujące przeznaczenie terenów: zabudowa letniskowa i rekreacji indywidualnej.
- uzupełniające przeznaczenie terenów: usługi gastronomii, kultury, hotelowe, usługi publiczne, a także pozostałe usługi nieuciążliwe nie kolidujące z dominującym przeznaczeniem terenu, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na obszarach dotychczas zajmowanych, zabudowa zagrodowa na obszarach dotychczas zajmowanych.

Główne ustalenia kierunkowe obszaru:

- nową zabudowę należy kształtować w nawiązaniu do istniejących już układów zabudowy z przyjęciem gęstości, skali i charakteru zabudowy, dostosowanych każdorazowo do indywidualnych wymogów danej lokalizacji,
- należy wspierać rozwój agroturystyki w oparciu o walory krajobrazowe oraz środowiska naturalnego,
- należy dążyć do nasycenia obszaru terenami zieleni, przestrzeniami publicznymi, urządzeniami sportowo-rekreacyjnymi oraz obiektami małej architektury,
- należy dążyć do zachowania istniejących terenów leśnych, szpalerów drzew w pasach drogowych oraz do nasycenia obszaru większą ilością zieleni w tym zieleni wysokiej,
- należy dążyć do powiązania obszarów z systemem tras turystycznych.

**IV. Obszary rozproszonej zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej** oznaczone symbolami **MR** – są to tereny istniejących, pojedynczych gospodarstw rolnych lub pojedynczych działek zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bądź niewielkie ich koncentracje, zlokalizowane często poza zasięgiem podstawowego układu komunikacyjnego. Nie wskazuje się nowych obszarów rozwoju dla nowej zabudowy.

- dominujące przeznaczenie terenów: istniejąca zabudowa zagrodowa, istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

- uzupełniające przeznaczenie terenów: nie określa się.

**V. Obszary wydzielonych usług publicznych** oznaczone symbolami **UP** – obejmują wydzielone tereny istniejących oraz planowanych usług, w tym usług publicznych. Zlokalizowane są na terenie całej gminy, ich największa koncentracja występuje w siedzibie gminy. Na wyznaczonych obszarach priorytetem jest lokalizowanie usług celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej: oświaty, zdrowia, kultury, kultu religijnego, administracji, sportu i rekreacji, obsługi komunikacji.

- dominujące przeznaczenie terenów: usługi publiczne,
- uzupełniające przeznaczenie terenów: usługi nieuciążliwe nie kolidujące z dominującym przeznaczeniem terenu, zabudowa mieszkaniowa na obszarach dotychczas zajmowanych.

Główne ustalenia kierunkowe obszaru:

- budynki usług publicznych powinny być odpowiednio wyeksponowane w otaczającej je przestrzeni, stanowić dominanty urbanistyczne oraz identyfikatory przestrzeni, także reprezentować wysokie walory funkcjonalne i architektoniczne,
- należy dążyć aby budynki usługowe posiadały strefę wejściową zaprojektowaną od strony przestrzeni publicznych oraz elewacje o wysokich walorach architektonicznych, starannie wyeksponowane od strony tych przestrzeni,
- należy dążyć do wykreowania wysokiej jakości terenów zieleni urządzonej wyposażonej m.in. w elementy sportu i rekreacji oraz małej architektury,
- należy dążyć do zapewnienia odpowiednich warunków komunikacyjnych, w tym połączeń pieszych oraz rowerowych,
- należy dążyć do zapewnienia właściwej ilości miejsc parkingowych dostosowanej do wielkości poszczególnych obiektów usługowych oraz częstotliwości ich odwiedzania,
- należy dążyć do podniesienia bezpieczeństwa na terenach, w budynkach i obiektach usług poprzez rozwój systemu monitoringu gminnego.

**VI. Obszary aktywności gospodarczej** oznaczone symbolami **AG** – obejmują istniejące tereny aktywności gospodarczej. Znajdują się w obrębach: Filipy, Krypy, Wierzbno oraz Wyczółki. Zlokalizowane są głównie poza obszarami zabudowań miejscowości – wyjątek stanowi Zakład Zagospodarowania Odpadów w Wierzbnie.

- dominujące przeznaczenie terenów: zabudowa produkcyjna oraz przemysłowa, usługi, bazy, składy i magazyny,
- uzupełniające przeznaczenie terenów: nie określa się.

Główne ustalenia kierunkowe obszaru:

- należy minimalizować uciążliwości związane z prowadzoną działalnością poprzez rozwiązania funkcjonalne obiektów, ich usytuowanie, a także zapewnienie odpowiedniej izolacji terenami zieleni w tym zieleni wysokiej,
- należy wspierać rozwój instalacji wykorzystujących energię pochodzącą z odnawialnych źródeł energii wspomagających funkcjonowanie budynków, obiektów i urzędzeń aktywności gospodarczej,
- wyposażenie ośrodków aktywności gospodarczej w elementy przestrzeni publicznych – place, skwery, zieleńce, ciągi piesze.

**VII. Obszary zabudowy obsługi rolnictwa** oznaczone symbolami **AR** – obejmują istniejące tereny zabudowy związanej z obsługą produkcji rolnej, zlokalizowane w miejscowościach: Józefy, Soboń, Skarżyn oraz największe z nich w Wierzbnie (pieczarkarnia).

- dominujące przeznaczenie terenów: zabudowa zagrodowa i usługi obsługi rolnictwa oraz leśnictwa, obiekty i urządzenia służące rolnictwu w tym: budynki i urządzenia wykorzystywane do magazynowania, produkowania lub przetwarzania produktów rolnych, zabudowa gospodarcza oraz inwentarska
- uzupełniające przeznaczenie terenów: usługi publiczne, usługi handlu, administracji, kultury, sportu i rekreacji, zabudowa nieuciążliwej produkcji i przemysłu, ogrody działkowe, zabudowa mieszkaniowa na obszarach dotychczas zajmowanych.

Główne ustalenia kierunkowe obszaru:

- należy minimalizować uciążliwości związane z prowadzoną działalnością poprzez rozwiązania funkcjonalne obiektów, ich usytuowanie, a także zapewnienie odpowiedniej izolacji terenami zieleni w tym zieleni wysokiej,
- należy wspierać rozwój instalacji wykorzystujących energię pochodzącą z odnawialnych źródeł energii wspomagających funkcjonowanie budynków, obiektów i urządzeń obsługi rolnictwa.

- VIII. Obszary produkcji energii elektrycznej pochodzącej z odnawialnych źródeł energii** oznaczone symbolami **PE** – obejmują tereny, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW.

Główne ustalenia kierunkowe obszaru: określono w Tabeli nr 1. *Kierunki przeznaczeń, wskaźniki i kierunki rozwoju dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów w ramach wyznaczonych obszarów rozwoju.*

- IX. Obszary infrastruktury technicznej** oznaczone symbolami **IT** – obejmują istniejące oraz planowane, wydzielone tereny obiektów lub urządzeń infrastruktury technicznej, rozproszone po całym obszarze gminy.

- dominujące przeznaczenie terenów: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej pełniące funkcję obsługi gminy w zakresie: ujmowania oraz uzdatniania wody, oczyszczania ścieków oraz obsługi sieci elektroenergetycznej.
- uzupełniające przeznaczenie terenów: nie określa się.

Główne ustalenia kierunkowe obszaru: określono w Tabeli nr 1. *Kierunki przeznaczeń, wskaźniki i kierunki rozwoju dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów w ramach wyznaczonych obszarów rozwoju.*

- X. Obszary cmentarzy** oznaczone symbolami **ZC** – obejmują istniejące, czynne oraz nieczynne tereny cmentarzy. Czynne cmentarze położone są: w Czerwoncu oraz Wierzbnie. Nieczynny cmentarz zlokalizowany jest w sołectwie Nadzieja.

- dominujące przeznaczenie terenów: cmentarze,
- uzupełniające przeznaczenie terenów: usługi handlu związane z funkcją cmentarza.

Główne ustalenia kierunkowe obszaru:

- obowiązuje ochrona oraz utrzymanie funkcji wyznaczonych cmentarzy oraz ich stref ochronnych – 50 m stref sanitarnych od cmentarzy oraz 150 m stref sanitarnych od cmentarzy, które zostały uwidocznione na rysunku Studium – *Kierunki zagospodarowania przestrzennego – planowana struktura funkcjonalno-przestrzenna*, przy czym strefy o szerokości 150 m od cmentarza, w przypadku braku sieci wodociągowej w tych strefach, stanowią minimalne pasy izolujące tereny cmentarne od zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź przechowujących artykuły żywności oraz od studni, źródeł i strumieni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych, z możliwością zmniejszenia tej szerokości minimalnych pasów

izolujących do 50 m pod warunkiem, że teren w granicach od 50 m do 150 m odległości od cmentarza posiada sieć wodociągową i wszystkie budynki korzystające z wody są do tej sieci podłączone,

- w granicach stref sanitarnych od cmentarza obowiązują ustalenia zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (*Dz. U. 1959 Nr 52 poz. 315*),
- dopuszcza się modernizację oraz realizację nowej zabudowy związanej przeznaczeniem dominującym oraz uzupełniającym.

**XI. Obszary zieleni urządzonej** oznaczone symbolami **ZP** – obejmują tereny istniejących oraz planowanych parków oraz innych, większych terenów zieleni urządzonej zlokalizowanych na terenie gminy.

- dominujące przeznaczenie terenów: zieleń urządzona,
- uzupełniające przeznaczenie terenów: drobne usługi handlu, kultury, gastronomii, turystyki, sportu i rekreacji, nie kolidujące i nie ograniczające powierzchni funkcji związanych z dominującym przeznaczeniem terenu.

Główne ustalenia kierunkowe obszaru:

- należy dążyć do wyposażenia obszarów w elementy sportu i rekreacji oraz obiekty małej architektury, urządzenia ciągów pieszych oraz rowerowych w oparciu o lokalne uwarunkowania,
- należy dążyć do powiązania wewnętrznych ciągów pieszych i rowerowych z systemem tras pieszo-rowerowych.

Na terenie gminy Wierzbno wyznaczono następujące obszary rozwoju zawarte w **strefie otwartej**, a granice tych obszarów zostały wyznaczone na rysunku Studium - *Kierunki zagospodarowania przestrzennego – planowana struktura funkcjonalno-przestrzenna*:

**I. Obszary rolne** oznaczone symbolami **R1** – obejmują zwarte tereny wykorzystywane do celów produkcji rolnej oraz do celów hodowlanych z niewielkimi enklawami użytków zielonych.

- dominujące przeznaczenie terenów: produkcja rolnicza – uprawy polowe, łąki, pastwiska, obiekty i urządzenia służące rolnictwu w tym: budynki i urządzenia wykorzystywane do magazynowania, produkowania lub przetwarzania produktów rolnych oraz chowu i hodowli zwierząt,
- uzupełniające przeznaczenie terenów: zabudowa zagrodowa z zastrzeżeniem dalszych zapisów kierunkowych, lasy, ogrody działkowe, na glebach o najniższej przydatności do produkcji rolnej.

Główne ustalenia kierunkowe obszaru:

- obiekty i urządzenia służące produkcji rolniczej wykorzystywane do magazynowania, produkowania lub przetwarzania produktów rolnych należy sytuować w powiązaniu z istniejącym układem drogowym oraz z niezbędnymi systemami infrastruktury technicznej,
- należy wspierać rozwój instalacji wykorzystujących energię pochodzącą z odnawialnych źródeł energii wspomagających procesy zachodzące przy produkcji rolniczej.

**II. Obszary rolne z ograniczeniami inwestycyjnymi** oznaczone symbolami **R2** – obejmują rozproszone obszary na terenie całej gminy, większe skupiska skoncentrowane są w części: północnej, południowej oraz wschodniej gminy. Tereny te wykorzystywane są do celów produkcji

rolnej, zlokalizowane na glebach o najwyższych wartościach, czyli I, II i III bonitacyjnej lub glebach organicznych, a także na terenach podmokłych.

- dominujące przeznaczenie terenów: produkcja rolnicza – uprawy polowe, łąki, pastwiska,
- uzupełniające przeznaczenie terenów: zabudowa zagrodowa na terenach dotychczas przez nią zajmowanych z zastrzeżeniem dalszych zapisów kierunkowych, obiekty i urządzenia służące rolnictwu w tym: budynki i urządzenia wykorzystywane do magazynowania, produkowania lub przetwarzania produktów rolnych oraz chowu i hodowli zwierząt na terenach dotychczas przez nią zajmowanych z zastrzeżeniem dalszych zapisów kierunkowych.

Główne ustalenia kierunkowe obszaru:

- należy wspierać ekologiczne metody prowadzenia produkcji oraz gospodarki rolnej,
- należy wspierać rozwój instalacji wykorzystujących energię pochodzącą z odnawialnych źródeł energii wspomagających procesy zachodzące przy produkcji rolniczej.

**III. Obszary rolno-krajobrazowe** oznaczone symbolami **R3** – obejmują tereny użytków zielonych zlokalizowanych w otoczeniu rzek Czerwonka, Osownica i Struga, a także ich większych dopływów, oraz wzdłuż obniżen dolinnych lub bezodpływowych zagłębień posiadających stały lub okresowo wysoki poziom wód gruntowych. Tereny znajdują się na obszarach o podwyższonych walorach przyrodniczo-krajobrazowych, współtworzących lokalne i regionalne korytarze ekologiczne. Na ich obszarach znajdują się niewielkie enklawy użytków rolnych.

- dominujące przeznaczenie terenów: zieleń krajobrazowa, niewielkie enklawy upraw polowych, łąki, pastwiska, lasy,
- uzupełniające przeznaczenie terenów: nie określa się.

Główne ustalenia kierunkowe obszaru:

- nie dopuszcza się lokalizowania nowej zabudowy,
- należy dążyć do czytelnego powiązania najbardziej atrakcyjnych terenów oraz punktów widokowych z podstawowym systemem komunikacyjnym oraz systemem tras pieszo-rowerowych.

**IV. Obszary lasów** oznaczone symbolami **ZL** – obejmują tereny istniejących lasów, rozproszone na obszarze całej gminy.

- dominujące przeznaczenie terenów: lasy,
- uzupełniające przeznaczenie terenów: nie określa się.

Główne ustalenia kierunkowe obszaru:

- dopuszcza się lokalizowanie zabudowy wyłącznie związanej z prowadzeniem gospodarki leśnej,
- dopuszcza się lokalizowanie stawów oraz zbiorników wodnych służących regulacji przepływu wody,
- należy dążyć do czytelnego powiązania najbardziej atrakcyjnych terenów oraz punktów widokowych z systemem tras pieszo-rowerowych.

**V. Obszary planowanych zalesień** oznaczone symbolami **L** – obejmują niewielkie tereny przylegające lub położone wewnątrz dużych kompleksów leśnych, stanowiące wzmocnienia oraz uzupełnienia powiązań przyrodniczych.

- dominujące przeznaczenie terenów: lasy,
- uzupełniające przeznaczenie terenów: nie określa się.

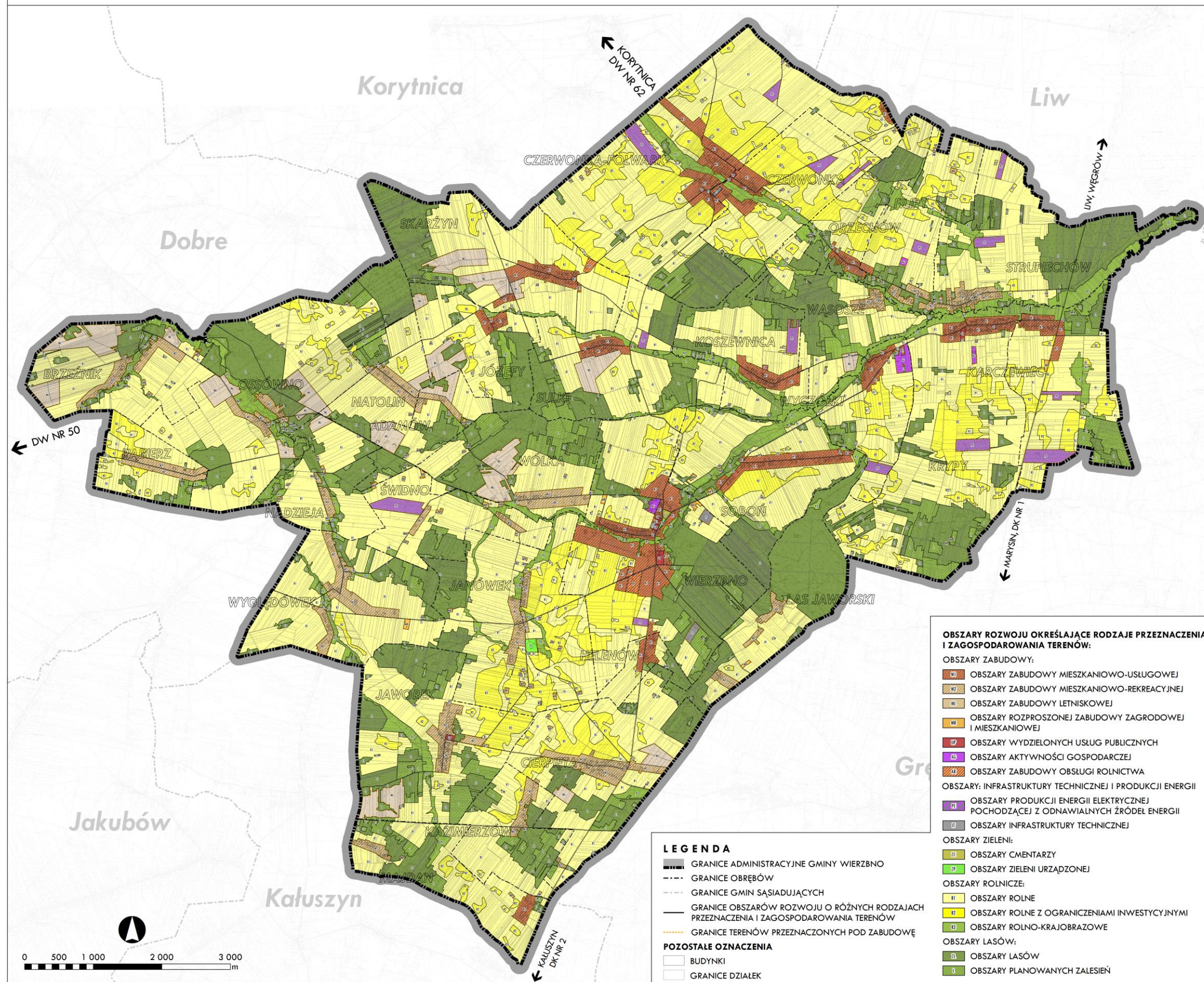
Główne ustalenia kierunkowe obszaru:

---

- dopuszcza się lokalizowanie zabudowy wyłącznie związanej z prowadzeniem gospodarki leśnej,
- dopuszcza się lokalizowanie stawów oraz zbiorników wodnych służących regulacji przepływu wody,
- należy dążyć do czytelnego powiązania najbardziej atrakcyjnych terenów oraz punktów widokowych z systemem tras pieszo-rowerowych.



**STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WIERZBNO**  
KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO - PODZIAŁ NA OBSZARY ROZWOJU



Schemat nr 2. Kierunki zagospodarowania przestrzennego – podział na obszary rozwoju; opracowanie własne.

### 3.2. TERENY PRZEZNACZONE POD ZABUDOWĘ ORAZ WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY

W Studium wyznacza się obszary w granicach terenów przeznaczonych pod zabudowę, przewidziane dla realizacji i rozwoju zabudowy - należące do strefy funkcjonalnej zainwestowania, a także obszary niezurbanizowane, chronione przed rozwojem zabudowy – należące do strefy funkcjonalnej otwartej, wyznaczone na rysunku Studium – *Kierunki zagospodarowania przestrzennego – planowana struktura funkcjonalno-przestrzenna*.

Tereny przeznaczone pod zabudowę, przewidziane dla realizacji i rozwoju zabudowy zajmują 1 179,96 ha, co stanowi 11,43% powierzchni gminy i są to: obszary zabudowy mieszkaniowo-usługowej (M1), obszary zabudowy mieszkaniowo-rekreacyjnej (M2), obszary zabudowy letniskowej (ML), obszary rozproszonej zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej (MR), obszary wydzielonych usług publicznych (UP), obszary aktywności gospodarczej (AG), obszary zabudowy obsługi rolnictwa (AR), obszary produkcji energii elektrycznej pochodzącej z odnawialnych źródeł energii (PE), obszary infrastruktury technicznej (IT), obszary cmentarzy (ZC), obszary zieleni urządzonej (ZP).

Wyznaczone w projekcie Studium obszary rozwoju zabudowy zostały określone w oparciu o ustalenia obowiązującego Studium oraz decyzje projektowe uwzględniające istniejące zainwestowanie, wydane decyzje administracyjne oraz porządkowanie geometrii obszarów rozwoju zgodnie z aktualnymi podziałami geodezyjnymi działek oraz klasyfikacją użytków gruntowych, a także uwzględniające w różnym zakresie złożone do projektu Studium wnioski. Rozpatrzenie wniosków złożonych do projektu Studium było wynikiem analizy mającej na celu utrzymanie przyjętych zasad projektowych oraz uwzględnienie ograniczeń związanych z wykonanym bilansem zapotrzebowania i możliwości rozwoju zabudowy w kontekście opracowanych wariantów prognoz demograficznych. W związku z powyższym przyjęte w projekcie Studium rozwiązania projektowe są uzasadnione z punktu widzenia prognozowanych i możliwych potrzeb inwestycyjnych na terenie Gminy Wierzbno oraz zgodne z założeniami i wytycznymi analizy.

Na obszary niezurbanizowane, wyłączone z zabudowy (z wyjątkiem obiektów i urządzeń służących produkcji rolniczej, a także terenów zabudowy związanej z prowadzeniem gospodarki leśnej) składają się: obszary rolne (R1), obszary rolne z ograniczeniami inwestycyjnymi (R2), obszary rolno-krajobrazowe (R3), obszary lasów (ZL), obszary planowanych zalesień (L). Ponadto spod nowej zabudowy wyłączone są następujące tereny:

- położone w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%;
- położone w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% o poziomie zalewu wody 1% powyżej głębokości 0,5 m (zgodnie z mapami zagrożenia powodziowego udostępnionymi przez Państwowe Gospodarstwo Wody Polskie w dniu 7 września 2022 roku);
- położone w odległości do 50 m od stopy wału;
- zbocza dolin cieków.

Ograniczenia dla lokalizowania zabudowy występują na terenach:

- położonych w granicach obszarów narażonych na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego;
- występowania gleb klas bonitacyjnych I-III;

- położonych w zasięgu strefy 700 m od turbin wiatrowych zgodnie z ustawą z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (*tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 317*);
- położonych w zasięgu stref ochronnych urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu;
- położonych w pasie technologicznym linii elektroenergetycznych o napięciu 400 kV relacji Siedlce Ujrzanów – Stanisławów oraz relacji Siedlce Ujrzanów – Stanisławów, Siedlce Ujrzanów – Narew;
- położonych w granicach stref sanitarnych cmentarzy zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (*Dz. U. Nr 52 poz. 315*).

Obszary niezurbanizowane należy chronić przed zabudową oraz przed degradacją. Są to tereny cenne pod względem przyrodniczym i krajobrazowym. Decydują o równowadze przyrodniczo-biologicznej w skali gminy i całego regionu. W kształtowaniu zagospodarowania tych obszarów należy dążyć do stosowania zasady zrównoważonego rozwoju oraz harmonijnego komponowania terenów o różnych funkcjach, z troską o unikanie nowych i minimalizowanie istniejących konfliktów funkcjonalno-przestrzennych. Tereny niezurbanizowane należy rozwijać poprzez zachowanie i wzbogacenie zieleni krajobrazowej służącej także wypoczynkowi i rekreacji codziennej i weekendowej. Dopuszcza się realizację terenowych urządzeń sportu i rekreacji, wyposażenia terenów rekreacyjnych i sportowych oraz obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej. Sposób zagospodarowania i użytkowania obszarów niezurbanizowanych powinien służyć zachowaniu i wzmocnieniu wartościowych cech przyrodniczo-krajobrazowych tych terenów. Należy dążyć również do tworzenia powiązań przyrodniczych, które wzmocnią ciągłość, a tym samym wartość tego ekosystemu. Celem jest zachowanie istniejących i budowanie nowych powiązań ekologicznych.

W strefach na styku z terenami zabudowy należy dążyć do zwiększania nasycenia zielenią oraz stosowania osłon w formie zieleni izolacyjnej, które ochronią przed ewentualnymi wzajemnymi uciążliwościami. Należy także kształtować wzajemne powiązania i zależności funkcjonalno-przestrzenne łączące tereny otwarte i zielone z terenami zabudowanymi. W szczególności dotyczy to realizacji ścieżek pieszych i rowerowych, placów, parków, skwerów, zieleńców oraz zielonych terenów rekreacyjnych i wypoczynkowych. Powinny być one kształtowane jako elementy spajające obszary zurbanizowane i niezurbanizowane oraz budujące wzajemne korzyści i relacje pomiędzy nimi. Będzie to służyło również podnoszeniu jakości przestrzeni oraz standardu życia w gminie.

Na terenach położonych w sąsiedztwie ciągów komunikacyjnych należy dążyć do ograniczania lokalizowania zabudowy chronionej akustycznie. Lokalizacja takiej zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie ciągów komunikacyjnych może być narażona na szkodliwe oddziaływania generowane przez transport. Należy tak kształtować tereny przeznaczone pod zabudowę, aby były one lokalizowane w możliwie jak największej odległości od obiektów mogących być ogniskiem potencjalnych uciążliwości dla powstającej zabudowy.

### 3.3. SZCZEGÓŁOWE KIERUNKI ZMIAN

Ustalenia Studium mają na celu realizację głównych kierunków rozwoju gminy. Planowane ukształtowanie struktury funkcjonalno-przestrzennej pozwoliło sprecyzować dokładne wytyczne dotyczące zmian w niej zachodzących. Przekształcenia w zagospodarowaniu przestrzennym, a także decyzje dotyczące planowania rozwoju gminy oraz planowanych przedsięwzięć inwestycyjnych

powinny być zgodne z wyznaczonymi kierunkami polityki rozwoju przestrzennego oraz każdorazowo powinny zabezpieczać:

- bezkonfliktowy i bezpieczny rozwój wszystkich form wykorzystania przestrzeni przez człowieka,
- ochronę walorów przyrodniczych i krajobrazowych,
- zachowanie wartości dziedzictwa kulturowego,
- poprawę ładu przestrzennego i estetyki zagospodarowania przestrzeni,
- możliwość ograniczenia lokalizacji zabudowy przeznaczonej na stały bądź czasowy pobyt ludzi na obszarach narażonych na występowanie uciążliwości, mogących stanowić zagrożenie dla zdrowia i życia mieszkańców.

Planowane powiązania komunikacyjne wyznaczone liniowo na rysunku Studium, mają charakter ogólny w zakresie ich przebiegu. Stanowią rezerwę funkcjonalną dla realizacji wyznaczonego układu. Obowiązują w zakresie zabezpieczenia funkcji komunikacyjnej oraz zabezpieczenia ogólnego przebiegu komunikacji – tj. przewidywanego pasma terenu koniecznego dla wyznaczenia docelowej szerokości korytarza komunikacyjnego w liniach rozgraniczających. Szczegółowy przebieg linii rozgraniczających korytarza komunikacyjnego będzie określany w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, projektach budowlanych i decyzjach administracyjnych.

### 3.3.1. KIERUNEK 1

**Podnoszenie standardu życia i atrakcyjności zamieszkania poprzez efektywne zaspokajanie zbiorowych potrzeb mieszkańców gminy: rozwój usług podstawowych (w tym publicznych), infrastruktury technicznej i harmonijne ukształtowanie przestrzeni gminy.**

- wzmocnienie znaczenia siedziby gminy – miejscowości Wierzbno jako wielofunkcyjnego ośrodka turystyczno-usługowego z zabudową usługową i mieszkaniową o charakterze nawiązującym do lokalnych tradycji architektonicznych,
- kreowanie lokalnych centrów usługowych,
- wzmocnienie i rozwinięcie bazy usług publicznych, kulturalnych, sportowo-rekreacyjnych i handlowych oraz usług specjalistycznych opartych na lokalnych uwarunkowaniach,
- budowanie tożsamości lokalnej i więzi społecznych wśród mieszkańców poprzez podnoszenie jakości terenów przestrzeni publicznych w tym parków, zieleńców, skwerów, placów zabaw, terenów sportowych oraz ciągów pieszo-rowerowych, a także zapewnienie dostępności infrastruktury dla osób niepełnosprawnych,
- rozwój infrastruktury społecznej i technicznej zapewniającej przyjazne warunki do zamieszkiwania, wypoczynku oraz pracy, z uwzględnieniem potrzeb osób przebywających sezonowo – letników,
- zwiększenie dostępności do wysokiej jakości oferty kulturalnej oraz ofert aktywnego spędzania wolnego czasu,
- rozwój budownictwa mieszkaniowego – utrzymanie rezerwy terenów dla rozwoju atrakcyjnej i zróżnicowanej oferty mieszkaniowej,
- kształtowanie obszarów mieszkaniowych w oparciu o zwartą strukturę funkcjonalno-przestrzenną,
- kształtowanie odpowiednich standardów mieszkaniowych - podnoszenie jakości i estetyki obszarów mieszkaniowych, kształtowanie harmonijnych, skończonych całości urbanistycznych

i układów kompozycyjnych, z dostępem do infrastruktury komunikacyjnej oraz infrastruktury technicznej,

- uporządkowanie i rozwój struktury osadniczej w oparciu o powiązania funkcjonalno-przestrzenne wraz z minimalizowaniem uciążliwości terenów działalności przetwórstwa rolnego i aktywności gospodarczej zlokalizowanych w sąsiedztwie terenów mieszkaniowych,
- uporządkowanie gospodarki wodno-kanalizacyjnej na terenie gminy oraz doskonalenie systemu gospodarki odpadami,
- poprawa jakości oraz dostępności komunikacji publicznej dla mieszkańców gminy w powiązaniu z obszarami zamieszkiwania i głównymi generatorami ruchu (miejsca pracy, nauki, usług, rekreacji),
- poprawa bezpieczeństwa komunikacyjnego poprzez modernizacje dróg i ulic oraz budowę ścieżek rowerowych.

### 3.3.2. KIERUNEK 2

**Wzrost gospodarczy gminy poprzez rozwój rolnictwa oraz przetwórstwa rolno-spożywczego ze szczególnym uwzględnieniem działań ekologicznych wraz z promowaniem lokalnych produktów.**

- wspieranie lokalnego rzemiosła, produktów i usług w sektorze turystycznym ze szczególnym uwzględnieniem agroturystyki, promowanie tradycji regionalnych w kształtowaniu wizerunku gminy,
- tworzenie warunków dla zbytu lokalnych produktów gastronomicznych,
- wsparcie rozwoju rolnictwa ekologicznego, specjalistycznego oraz przetwórstwa rolno-spożywczego,
- utrzymanie rezerw terenów dla rozwoju działalności przetwórstwa rolnego oraz nieuciążliwej działalności aktywności gospodarczej,
- wspieranie działalności funkcjonujących w oparciu o wysokie technologie, stosujących proekologiczne rozwiązania w procesach produkcyjnych oraz pozyskujących energię z odnawialnych źródeł energii,
- modernizacja i wzmocnienie systemu transportu drogowego, poprawa wydajności i przepustowości komunikacji drogowej,
- zapewnienie dobrego dostępu do sieci komunikacji kołowej dla terenów aktywności gospodarczej i usług.

### 3.3.1. KIERUNEK 3

**Rozwój turystyki, sportu i rekreacji oraz działalności wypoczynkowych związanych z rolniczą specyfiką gminy poprzez ochronę oraz wzmocnienie walorów przyrodniczo-krajobrazowych i kulturowych, tworzenie bazy atrakcyjnych celów turystycznych wraz z rozbudową infrastruktury turystycznej.**

- wzmocnienie wizerunku gminy jako obszaru o unikatowych walorach środowiskowych (czyste powietrze, spokój, cisza) oraz cennych wartościach przyrodniczo-krajobrazowych poprzez ich identyfikację i promocję,
- rozwój usług turystycznych, w tym oferty noclegowej oraz usług gastronomii w powiązaniu z najbardziej atrakcyjnymi terenami z uwzględnieniem lokalnych uwarunkowań,

- rozwój funkcjonowania bazy turystyczno-rekreacyjnej w gminie poprzez podnoszenie jakości usług hotelowych, gastronomicznych i sportowo-rekreacyjnych,
- rozwój oraz podnoszenie jakości terenów rekreacyjno-sportowych,
- rozwój budownictwa letniskowego – utrzymanie rezerwy terenów dla rozwoju atrakcyjnej i zróżnicowanej oferty wypoczynkowej, zwłaszcza w południowo-zachodniej części gminy,
- wspieranie działalności agroturystycznej oraz innych aktywności w obszarze wypoczynku, bazujących na rolniczym charakterze gminy, w tym turystyki zorganizowanej – zielone szkoły, turystyka sanatoryjna, rehabilitacyjna, terapeutyczna,
- wspieranie rozwoju oferty kulturalnej oraz tworzenie nowych atrakcji odnoszących się do lokalnych tradycji i zasobów, w tym imprez tematycznych,
- wspieranie ochrony dziedzictwa kulturowego,
- dążenie do rewitalizacji obiektów i obszarów zabytkowych,
- promowanie aktywności fizycznej wśród mieszkańców oraz turystów poprzez budowę systemów ścieżek pieszych, rowerowych, szlaków turystycznych i ścieżek zdrowia wraz z elementami infrastruktury sportowo-rekreacyjnej,
- rozwijanie poczucia potrzeby i obowiązku ochrony środowiska naturalnego wśród mieszkańców i turystów poprzez tworzenie infrastruktury służącej edukacji ekologicznej m.in. przez budowę ogrodów i ścieżek dydaktycznych,
- zagospodarowanie obszarów leśnych na cele turystyczno-edukacyjne oraz utworzenie ścieżek edukacyjnych,
- nasycenie zielenią terenów otwartych, budowanie nowych oraz wzmocnienie istniejących powiązań przyrodniczych zapewniających ciągłość i integralność ekosystemów w skali lokalnej i ponadlokalnej, pełniących funkcje klimatyczne, zdrowotne, biologiczne, krajobrazowe, a także rekreacyjne i turystyczne,
- wzmacnianie bioróżnorodności, zwłaszcza zbiorowisk roślinnych o naturalnym charakterze, łąk i remiz śródpolnych, towarzyszących ciekom i zbiornikom wodnym,
- utrwalenie istniejących oraz kształtowanie nowych terenów zieleni, urozmaicenie i zwiększenie intensywności terenów zieleni w gminie,
- ochrona wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniem,
- ochrona rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz kształtowanie zabudowy zagrodowej w poszanowaniu jej zabytkowych układów ruralistycznych zlokalizowanych w obszarze gminy,
- w celu zachowanie cennych walorów przyrodniczych i krajobrazowych obszarów - kształtowanie struktury mozaikowej krajobrazu rolniczego, przez zachowanie w nim oczek wodnych i kępowych oraz pasmowych zadrzewień i zakrzaczeń śródpolnych.

### 3.4. KIERUNKI ZMIAN UKŁADÓW LINIOWYCH

Studium wyznacza liniowy układ planowanej struktury rozwoju powiązań systemu komunikacyjnego, określając liniowe przebiegi drogowe. Tworzą one system korytarzy komunikacyjnych, rezerwowanych liniowo dla realizacji planowanego układu komunikacyjnego. Wyznaczony liniowo przebieg dróg ma charakter ogólny, wskazujący orientacyjny przebieg poszczególnych dróg. Szczegółowe rozwiązania w zakresie właściwej szerokości projektowanych korytarzy komunikacyjnych oraz dokładna lokalizacja linii rozgraniczających tych korytarzy określająca podziały geodezyjne wyznaczające tereny przeznaczone dla realizacji układów komunikacyjnych, będzie

określana na etapie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, projektów budowlanych, decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego.

Ze względu na orientacyjny przebieg wskazanych układów komunikacyjnych należy brać pod uwagę ich powiązania oraz zależności funkcjonalne i terenowe z pasmem przylegających do nich terenów. Relacje te są szczególnie ważne dla wyznaczonych przebiegów dróg, które są prowadzone przez tereny zróżnicowane pod względem własności i funkcji, a także ich ukształtowania fizjograficznego. Zagospodarowanie terenów wzdłuż układu drogowego należy kształtować w powiązaniu z przyległymi drogami, przy czym należy uwzględnić docelowe, szczegółowo wyznaczone ich przebiegi. Wzdłuż dróg, które wymagają budowy, przebudowy i poszerzenia należy pozostawić pasmo rezerwy terenu, wolne od zainwestowania, przeznaczone na perspektywiczną realizację funkcji drogowej. Wyznaczone układy komunikacji drogowej przedstawia *Schemat nr 3. Kierunki rozwoju systemu komunikacji drogowej, rowerowej i pieszej*, który został zamieszczony w rozdziale VII.

Wyznaczone zostały drogi następujących klas:

- drogi klasy głównej (KDG) – istniejące,
- drogi klasy zbiorczej (KDZ) – istniejące,
- drogi klasy lokalnej (KDL) – istniejące.

Głównym kierunkiem polityki przestrzennej dla liniowego układu komunikacyjnego jest zapewnienie wygodnych, sprawnych, szybkich i bezpiecznych powiązań komunikacyjnych oraz umożliwienie przekształceń i rozwoju systemów komunikacyjnych.

Liniowy układ komunikacyjny drogowy obejmuje istniejące drogi publiczne. Wyznaczone drogi pełnią różne funkcje, w zależności od parametrów i cech technicznych, charakteru obsługi i dostępności do poszczególnych obszarów funkcjonalnych, a także ich znaczenia w planowanym modelu komunikacyjnym. Drogowe powiązania transportowe planowane są według hierarchicznego modelu sieci, uwzględniającego funkcje odrębnych układów drogowych oraz ich relacje w skali krajowej, regionalnej, lokalnej, a także wewnątrz wyznaczonych obszarów.

W ramach wyznaczonej struktury rozróżnia się funkcje poszczególnych dróg: tranzytową, rozprowadzającą i dojazdową. Planuje się, że ruch tranzytowy będzie prowadzony drogą wojewódzką nr 697 (drogą klasy głównej), wraz z drogą powiatową nr 2247W (drogą klasy głównej), które stanowić będą główne osie komunikacji kołowej w gminie o statusie nadrzędnym. Ruch rozprowadzający wewnątrz wyznaczonych obszarów funkcjonalnych będzie prowadzony drogami klasy zbiorczej, lokalnej i dojazdowej. Ruch dojazdowy, zapewniający dojazd do poszczególnych działek będzie prowadzony drogami klasy lokalnej i dojazdowej, w tym również drogami dojazdowymi oraz wewnętrznymi nie wyznaczonymi w skali Studium. Postuluje się o stosowanie rozwiązań technologicznych minimalizujących negatywne oddziaływanie ruchu transportu ciężkiego, w tym emisji spalin, hałasu, drgań, przenikania zanieczyszczeń do gleby i wód, na warunki bytowania gatunków objętych ochroną prawną.

Szczegółowe kierunki i zasady rozwoju systemu komunikacji drogowej zostały zamieszczone w ROZDZIALE VII.

ROZDZIAŁ IV  
**KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE  
ZAGOSPODAROWANIA ORAZ  
UŻYTKOWANIA TERENÓW**



## 4.1. RODZAJE KIERUNKÓW PRZEZNACZENIA I ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

- I. Na rysunku Studium wydzielono różne typy obszarów funkcjonalnych położonych w dwóch strefach funkcjonalnych: strefie zainwestowanej oraz otwartej. W ramach wyznaczonych obszarów rozwoju określono rodzaje przeznaczenia terenów - dominujące i uzupełniające oraz sposób ich zagospodarowania. Dla poszczególnych obszarów rozwoju wyznaczono kierunki dotyczące planowanych przeznaczeń oraz sposobów zagospodarowania terenów. Określają one funkcje, rodzaje i typy zabudowy, a także sposoby zagospodarowania terenu, których realizacja jest możliwa lub ograniczona w oparciu o wskazane warunki w granicach poszczególnych obszarów rozwoju.

W tym celu dla poszczególnych typów obszarów rozwoju wyszczególniono:

- **kierunek przeznaczenia dominującego** – przeważające, wiodące na obszarze rozwoju rodzaje przeznaczenia oraz sposoby zagospodarowania terenów,
- **kierunek przeznaczenia uzupełniającego** – dopełniające, rozszerzające, wzbogacające funkcje oraz rodzaje zabudowy i zagospodarowania terenów, towarzyszące w granicach obszaru rozwoju przeznaczeniom dominującym, nie kolidujące z nimi, przy czym nie mogą stać się kierunkiem przeznaczenia dominującego w granicach obszaru rozwoju, o ile ustalenia dla typu obszaru nie stanowią inaczej,
- **ustalenia kierunkowe** – parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (maksymalna i minimalna wysokość zabudowy, minimalny % powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny % powierzchni zabudowanej), w tym planowane ograniczenia oraz kierunki rozwoju określone dla obszaru rozwoju.

Ustalenia dotyczące określonych w Studium kierunków przeznaczenia i zagospodarowania terenów odnoszą się do wyznaczonych stref funkcjonalnych i obszarów rozwoju określających rodzaje przeznaczenia i zagospodarowania terenów. Nie dotyczą poszczególnych działek budowlanych. Jeżeli w ramach typu obszaru rozwoju wskazane są jednocześnie: kierunki przeznaczenia dominującego oraz kierunki przeznaczenia uzupełniającego, oznacza to, że w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego usytuowanych w granicach tego obszaru rozwoju, każde z wymienionych kierunków przeznaczeń może wystąpić indywidualnie na działce budowlanej, przy uwzględnieniu ograniczeń i zasad zapisanych dla poszczególnych rodzajów obszarów rozwoju. Należy również każdorazowo uwzględniać uwarunkowania wynikające z planowanego systemu komunikacyjnego – drogowego i pieszo-rowerowego oraz zamierzeń związanych z realizacją terenów publicznych – zielonych, rekreacyjnych, sportowych i przestrzeni ogólnodostępnych, które także mogą wpłynąć na ograniczenia zabudowy i zagospodarowania określonych obszarów.

Dla obszarów posiadających obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w dniu wejścia w życie niniejszego Studium oraz w stosunku, do których przed wejściem w życie ustaleń niniejszego Studium zakończono procedurę wydania pozwolenia na budowę, ustalenia zawarte w tych planach obowiązujących i wydanych pozwoleniach na budowę należy traktować jako stan istniejący. W przypadkach, kiedy zapisy zawarte w tych planach obowiązujących i wydanych pozwoleniach na budowę nie spełniają ustaleń przyjętych w Studium, dopuszcza się aby w sporządzanych w tych obszarach miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego wyznaczono przeznaczenia, parametry i wskaźniki zgodne z ustaleniami określonymi w planach obowiązujących i w wydanych pozwoleniach na budowę. Dopuszcza się również odstępstwa

od podanego wskaźnika minimalnej powierzchni biologicznie czynnej i wskaźnika maksymalnej powierzchni zabudowy w przypadku gdy nie ma technicznych możliwości ich realizacji, np. ze względu na istniejące podziały geodezyjne lub inne uwarunkowania, które to uniemożliwiają.

Niezależnie od wyznaczonych rodzajów kierunków przeznaczeń w poszczególnych obszarach rozwoju dopuszcza się ustalenie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego przeznaczeń oraz rodzajów zabudowy i zagospodarowania terenu dla istniejących lub planowanych:

- dróg publicznych klasy lokalnej, dojazdowej oraz dróg wewnętrznych, powierzchni jezdnych, postojowych, ścieżek pieszych i rowerowych, placów, skwerów,
- parkingów oraz garaży naziemnych i podziemnych, realizujących zapotrzebowanie na miejsca postojowe,
- powierzchni zieleni urządzonej, w tym zieleni wysokiej, średniej i niskiej, w tym m.in.: parków, skwerów, zieleńców,
- powierzchni lasów,
- powierzchni sportowych i terenów rekreacyjnych oraz placów zabaw,
- wód powierzchniowych – cieków oraz zbiorników wodnych,
- miejsc na odpady komunalne,
- obiektów małej architektury – ogrodzeń, pomników, fontann, rzeźb, akcentów architektonicznych, zadaszeń, pergoli, tarasów,
- budowli terenowych, m.in.: podjazdów, schodów, ramp, elementów urządzenia parku lub ogrodu, nośników reklamowych,
- obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej – sieci, przyłączy, urządzeń związanych z uzbrojeniem terenu, wraz z niezbędną obsługą komunikacyjną.

II. W celu precyzyjnego określania kierunków przeznaczeń oraz sposobów zagospodarowania terenów w granicach poszczególnych typów obszarów rozwoju posłużono się następującymi rodzajami zabudowy i zagospodarowania terenu:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – rozumiana jako budynek lub budynki mieszkaniowe z nie więcej niż 2 mieszkaniami,
- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – rozumiana jako budynek lub budynki mieszkaniowe z więcej niż 2 mieszkaniami,
- zabudowa usługowa – rozumiana jako następujące typy usług, które mogą wystąpić w granicach poszczególnych typów obszarów rozwoju: handlu detalicznego, targowiska, obiekty handlu hurtowego, gastronomii, usługi rzemiosła, rozrywki (sale taneczne, dyskoteki, obiekty organizacji imprez masowych i zbiorowych – festiwale, koncerty, wesela, itp.), a także usługi publiczne, w tym zwłaszcza: obiekty administracji publicznej, finansowej i gospodarczej, biura, obiekty konferencyjne, edukacja, opiekuńczo-wychowawcze, nauka, obiekty kultury, organizacji społecznych, zamieszkiwania zbiorowego i obsługi turystyki - schronisk, hoteli, moteli, usług obrotu przesyłek, ochrony zdrowia, usług sportu, rekreacji i odnowy biologicznej, służb publicznych, kultu religijnego, a także składy, magazyny towarzyszące działalności usługowej, centra logistyczne, bazy transportowe, drobne usługi produkcyjne, związane z drobną wytwórczością, stacje paliw oraz stacje obsługi samochodów, itp.,

- zabudowa zagrodowa – rozumiana jako zespół budynków wchodzących w skład gospodarstwa rolnego, obejmujących dom mieszkalny, zabudowania gospodarskie, budynki, budowle i urządzenia służące produkcji rolnej (służące przechowywaniu środków produkcji rolnej, prowadzeniu produkcji rolnej, przetwarzaniu i magazynowaniu wyprodukowanych w gospodarstwie produktów rolniczych),
- przemysł i produkcja – rozumiana jako większe działalności przemysłowe i produkcyjne, działalności związane z obsługą rolnictwa, a także towarzyszące tym działalnościom składy, magazyny, przy czym poszczególne typy działalności oraz sposoby zabudowy i zagospodarowania występują opcjonalnie w granicach poszczególnych typów obszarów rozwoju z uwzględnieniem ograniczeń płynących z przepisów odrębnych związanych z ochroną środowiska przyrodniczego,
- produkcja rolna – rozumiana jako działalność rolnicza wraz z budynkami, budowlami i urządzeniami służącymi do produkcji rolnej, polegająca na prowadzeniu produkcji roślinnej (produkcja warzywnicza, roślin ozdobnych, grzybów uprawnych, sadownictwa) lub/i produkcji zwierzęcej (chów, hodowla i produkcja zarodowa ssaków, ptaków, owadów użytkowych, ryb), w tym również w zakresie produkcji materiału siewnego, szkółkarskiego, hodowlanego oraz reprodukcyjnego, wraz z przetwarzaniem i magazynowaniem wyprodukowanych produktów rolniczych,
- tereny rekreacyjne – rozumiane jako ogólnodostępne tereny zieleni urządzonej, kształtowane jako tereny dla wypoczynku i rekreacji mieszkańców, wyposażone w terenowe lub trwale związane z gruntem obiekty i urządzenia sportu i rekreacji (place zabaw dla dzieci, plenerowe siłownie na świeżym powietrzu, ścieżki zdrowia, tory do uprawiania sportów ekstremalnych, np.: jazdy na deskorolce, rowerze, rolkach, bieżnie biegowe, polany rekreacyjne, boiska do gier zespołowych, otwarte stadiony, amfiteatry, sceny, widownie, ławki, stanowiska do gry w szachy, grillowania, sanitariaty, itp.)
- parki – rozumiane jako ogólnodostępne tereny zieleni wysokiej, średniowysokiej (drzewa i krzewy) lub niskiej (polany, rabaty, łąki), urządzone jako tereny dla wypoczynku i rekreacji mieszkańców, wyposażone w terenowe lub trwale związane z gruntem obiekty i urządzenia sportu i rekreacji (place zabaw dla dzieci, plenerowe siłownie na świeżym powietrzu, ścieżki zdrowia, tory do uprawiania sportów ekstremalnych, np.: jazdy na deskorolce, rowerze, rolkach, bieżnie biegowe, polany rekreacyjne, amfiteatry, sceny, widownie, ławki, stanowiska do gry w szachy, grillowania, sanitariaty, itp.) oraz w uzasadnionych przypadkach kubaturowe obiekty usługowe (usługi gastronomii, obiekty kultury, usługi sportu, rekreacji i odnowy biologicznej), stanowiące wyposażenie parku, harmonijnie wpisane w strukturę parku oraz podnoszące jakość i atrakcyjność przestrzeni parku i jego funkcji,
- zieleńce,
- skwery,
- lasy,
- place,
- cmentarze,
- parkingi (terenowe, zorganizowane miejsca postojowe dla samochodów), garaże – zbiorowe, indywidualne (podziemne, nadziemne, jednokondygnacyjne lub wielokondygnacyjne obiekty do parkowania samochodów),

– obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji.

- III. Wymienione kierunki przeznaczenia oraz rodzajów zabudowy i zagospodarowania terenu wymagają szczegółowych regulacji w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, które jednoznacznie określą zasady ich realizacji. Poszczególne kierunki przeznaczenia oraz rodzajów zabudowy i zagospodarowania terenu nie mogą naruszać ładu przestrzennego na terenach zawartych w obszarach rozwoju, w których są realizowane, a także w obszarach sąsiednich. Ustalenia w zakresie wskaźników zabudowy i zagospodarowania oraz użytkowania terenów określają ich minimalne oraz maksymalne wartości, w ramach których można ustalić dokładne parametry zabudowy w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.
- IV. Wyznacza się rodzaje kierunków przeznaczenia i zagospodarowania terenów dla typów obszarów rozwoju, które zostały przedstawione poniżej w Tabeli nr 1. *Kierunki przeznaczeń, wskaźniki i kierunki rozwoju dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów w ramach wyznaczonych obszarów rozwoju.*

Tabela 1. *Kierunki przeznaczeń, wskaźniki i kierunki rozwoju dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów w ramach wyznaczonych obszarów rozwoju.*

SYMBOL OBSZARU ROZWOJU	KIERUNEK PRZEZNACZENIA I ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW	WSKAŹNIKI ZABUDOWY, ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW
1	2	3
<b>STREFA INWESTYCYJNA</b>		
<b>OBSZAR ZABUDOWY</b>		
<b>M1</b>	<b>OBSZARY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ</b>	<p><b>kierunek przeznaczenia dominującego:</b> zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa zagrodowa i urządzenia służące rolnictwu oraz leśnictwu, zabudowa usługowa zapewniająca obsługę mieszkańców, w tym usługi publiczne oraz inne usługi nieuciążliwe;</p> <p><b>kierunek przeznaczenia uzupełniającego:</b> drobna produkcja;</p> <p><b>ustalenia kierunkowe:</b></p> <p><b>1. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) maksymalna wysokość zabudowy – 3 kondygnacje wraz z poddaszem użytkowym, lecz nie więcej niż 12 m<sup>1</sup>);</li> <li>2) minimalna wysokość zabudowy – nie ustala się;</li> <li>3) minimalny % powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: <ul style="list-style-type: none"> <li>- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy zagrodowej i urządzeń służących rolnictwu oraz leśnictwu – 30%,</li> <li>- dla zabudowy usługowej i drobnej produkcji – 20%;</li> </ul> </li> <li>4) maksymalny % powierzchni zabudowy na działce – 60%.</li> </ol> <p><b>2. Ograniczenia:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) nie dopuszcza się lokalizowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej,</li> <li>2) w odniesieniu do nowej zabudowy zagrodowej oraz obiektów i urządzeń służących rolnictwu oraz leśnictwu zlokalizowanych w sąsiedztwie zespołów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług publicznych, należy dążyć aby ich realizacja była poprzedzona określeniem szczegółowych regulacji oraz zasad zabudowy i zagospodarowania terenu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, który umożliwi spójne</li> </ol>

		<p>powiązanie terenów zróżnicowanych funkcjonalnie oraz przestrzennie, minimalizując konflikty i dysharmonię urbanistyczną;</p> <p>3) zakazuje się lokalizacji otwartych placów składowych;</p> <p>4) w celu ochrony naturalnej biologicznej otuliny cieków i zbiorników wodnych, należy dążyć do wprowadzania w planach miejscowych zakazu zabudowy wzdłuż cieków i zbiorników wodnych, w pasie terenu o szerokości nie mniejszej niż 10 m od brzegów koryta lub zbiornika, wyjątek stanowią: mariny, usługi kultury, sportu i rekreacji oraz istniejąca zabudowa zlokalizowana w mniejszej odległości od brzegu koryta lub zbiornika, dla której dopuszcza się jej utrzymanie, z zakazem jej rozbudowy w kierunku koryta cieku lub zbiornika wodnego.</p> <p>3. Należy uwzględnić funkcjonalne i kompozycyjne relacje z otaczającymi obszarami rozwoju.</p> <p>4. W obszarach istniejącej zabudowy nowe zagospodarowanie i nową zabudowę należy kształtować w nawiązaniu do istniejących układów urbanistycznych oraz gabarytów i formy istniejącej zabudowy, w szczególności w zakresie układu dachów, gabarytów oraz jej wysokości.</p> <p>5. W obszarach planowanej zabudowy nowe zagospodarowanie i nową zabudowę należy kształtować w formie spójnych, domkniętych kompozycyjnie i funkcjonalnie układów urbanistycznych.</p> <p>6. Należy stosować szczególne wymagania architektoniczne oraz zagospodarowania terenu w miejscach hierarchicznie ważnych poprzez stosowanie wysokich standardów w zakresie wykonania oraz materiałów budowlanych, a także poprzez tworzenie prestiżowych ogólnodostępnych przestrzeni publicznych. Szczególnie starannie należy kształtować fronty budynków od strony przestrzeni publicznych oraz posadzki przestrzeni publicznych wraz z elementami małej architektury, a także różne formy zieleni urządzonej.</p> <p>7. Zabudowę mieszkaniową, mieszkaniowo-usługową oraz usługową należy kształtować w sposób zapewniający budowanie przyjaznego środowiska zamieszkania. Na stykach z terenami o funkcjach uciążliwych lub o niskiej estetyce zabudowy i zagospodarowania należy sytuować zieleni izolacyjną lub lokalizować zabudowę usługową tworzącą ochronny parawan dla funkcji mieszkaniowej.</p> <p>8. Przeznaczenia usługowe powinny pełnić funkcje towarzyszące zabudowie mieszkaniowej i służyć obsłudze ludności lokalnej jako usługi podstawowe, zlokalizowane w szczególności wzdłuż głównego układu komunikacyjnego.</p> <p>9. Należy dążyć do uwzględnienia wskazanego na rysunku Studium systemu przestrzeni publicznych poprzez szczególne ich kształtowanie przy zachowaniu wysokich wymagań architektonicznych, uprzywilejowania ruchu pieszego oraz zachowania ciągłości i wzajemnego powiązania tych przestrzeni.</p> <p>10. Należy dążyć do kształtowania ogólnodostępnych przestrzeni publicznych w formie placów, skwerów, zieleńców, towarzyszących zabudowie usługowej, powiązanych ze sobą trasami pieszo-rowerowymi.</p> <p>11. Należy dążyć do zachowania istniejących terenów zieleni urządzonej oraz istniejących drzew w pasach drogowych oraz na działkach budowlanych, ze szczególnym uwzględnieniem wskazanych na rysunku Studium zgrupowanych dużych okazów rodzimych drzew w formie alei – do zachowania, a także do urządzania terenów zieleni starannie skomponowaną, intensywną zielenią ozdobną, w celu zapewnienia atrakcyjnego, eleganckiego wyglądu w okresie całorocznym.</p> <p>12. Należy dążyć do nasycenia otoczenia zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej oraz usługowej różnymi formami zieleni oraz do kształtowania powiązań pieszo-rowerowych pomiędzy terenami zieleni, które będą służyć aktywnej rekreacji mieszkańców i turystów.</p> <p>13. Na terenach zabudowy zagrodowej, obiektów i urządzeń służących rolnictwu oraz leśnictwu, a także zabudowy drobnej produkcji należy sytuować strefy zieleni izolacyjnej w tym zieleni wysokiej na styku z terenami mieszkaniowymi.</p> <p>14. Dopuszcza się prowadzenie działalności agroturystycznej w istniejącej</p>
--	--	--

		<p>oraz planowanej zabudowie zagrodowej.</p> <p><b>przypis:</b></p> <p><sup>1)</sup> dopuszcza się podwyższenie wysokości zabudowy - dla potrzeb kształtowania dominanty urbanistycznej (np.: wieży), w przypadku uzasadnionej kompozycyjnie potrzeby realizacji takiej dominanty, przy czym należy dążyć, aby podwyższenia wysokości zabudowy określone były w oparciu o ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.</p>
M2	<b>OBSZARY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-REKREACYJNEJ</b>	<p><b>kierunek przeznaczenia dominującego:</b> zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa zagrodowa i urządzenia służące rolnictwu oraz leśnictwu, zabudowa letniskowa i rekreacji indywidualnej;</p> <p><b>kierunek przeznaczenia uzupełniającego:</b> zabudowa usługowa zapewniająca obsługę mieszkańców, w tym usługi publiczne oraz inne usługi nieuciążliwe, drobna produkcja;</p> <p><b>ustalenia kierunkowe:</b></p> <p><b>1. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) maksymalna wysokość zabudowy: <ul style="list-style-type: none"> <li>- dla zabudowy letniskowej i rekreacji indywidualnej – 2 kondygnacje wraz z poddaszem użytkowym, lecz nie więcej niż 9 m;</li> <li>- dla pozostałej zabudowy – 3 kondygnacje wraz z poddaszem użytkowym, lecz nie więcej niż 12 m<sup>1)</sup>;</li> </ul> </li> <li>2) minimalna wysokość zabudowy – nie ustala się;</li> <li>3) minimalny % powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: <ul style="list-style-type: none"> <li>- dla zabudowy letniskowej i rekreacji indywidualnej – 50%,</li> <li>- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy zagrodowej i urządzeń służących rolnictwu oraz leśnictwu – 30%,</li> <li>- dla zabudowy usługowej i drobnej produkcji – 20%;</li> </ul> </li> <li>4) maksymalny % powierzchni zabudowy na działce: <ul style="list-style-type: none"> <li>- dla zabudowy letniskowej i rekreacji indywidualnej – 40%,</li> <li>- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy zagrodowej i urządzeń służących rolnictwu oraz leśnictwu, zabudowy usługowej i drobnej produkcji – 60%;</li> </ul> </li> </ol> <p><b>2. Ograniczenia:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) nie dopuszcza się lokalizowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej,</li> <li>2) w odniesieniu do nowej zabudowy zagrodowej oraz obiektów i urządzeń służących rolnictwu oraz leśnictwu zlokalizowanych w sąsiedztwie zespołów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług publicznych, należy dążyć aby ich realizacja była poprzedzona określeniem szczegółowych regulacji oraz zasad zabudowy i zagospodarowania terenu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, który umożliwi spójne powiązanie terenów zróżnicowanych funkcjonalnie oraz przestrzennie, minimalizując konflikty i dysharmonię urbanistyczną;</li> <li>3) zakazuje się lokalizacji otwartych placów składowych;</li> <li>4) w celu ochrony naturalnej biologicznej otuliny cieków i zbiorników wodnych, należy dążyć do wprowadzania w planach miejscowych zakazu zabudowy wzdłuż cieków i zbiorników wodnych, w pasie terenu o szerokości nie mniejszej niż 10 m od brzegów koryta lub zbiornika, wyjątek stanowią: mariny, usługi kultury, sportu i rekreacji oraz istniejąca zabudowa zlokalizowana w mniejszej odległości od brzegu koryta lub zbiornika, dla której dopuszcza się jej utrzymanie, z zakazem jej rozbudowy w kierunku koryta cieku lub zbiornika wodnego.</li> </ol> <p><b>3.</b> Należy uwzględnić funkcjonalne i kompozycyjne relacje z otaczającymi obszarami rozwoju.</p> <p><b>4.</b> W obszarach istniejącej zabudowy nowe zagospodarowanie i nową zabudowę należy kształtować w nawiązaniu do istniejących układów urbanistycznych oraz gabarytów i formy istniejącej zabudowy, w szczególności w zakresie układu dachów, gabarytów oraz jej wysokości.</p>

		<p>5. W obszarach planowanej zabudowy nowe zagospodarowanie i nową zabudowę należy kształtować w formie spójnych, domkniętych kompozycyjnie i funkcjonalnie układów urbanistycznych.</p> <p>6. Należy stosować szczególne wymagania architektoniczne oraz zagospodarowania terenu w miejscach hierarchicznie ważnych poprzez stosowanie wysokich standardów w zakresie wykonania oraz materiałów budowlanych, a także poprzez tworzenie prestiżowych ogólnodostępnych przestrzeni publicznych. Szczególnie starannie należy kształtować fronty budynków od strony przestrzeni publicznych oraz posadzki przestrzeni publicznych wraz z elementami małej architektury, a także różne formy zieleni urządzonej.</p> <p>7. Zabudowę mieszkaniową, mieszkaniowo-usługową oraz usługową należy kształtować w sposób zapewniający budowanie przyjaznego środowiska zamieszkania. Na stykach z terenami o funkcjach uciążliwych lub o niskiej estetyce zabudowy i zagospodarowania należy sytuować zieleń izolacyjną lub lokalizować zabudowę usługową tworzącą ochronny parawan dla funkcji mieszkaniowej.</p> <p>8. Przeznaczenia usługowe powinny pełnić funkcje towarzyszące zabudowie mieszkaniowej i służyć obsłudze ludności lokalnej jako usługi podstawowe, zlokalizowane w szczególności wzdłuż głównego układu komunikacyjnego.</p> <p>9. Należy dążyć do kształtowania ogólnodostępnych przestrzeni publicznych w formie placów, skwerów, zieleńców, towarzyszących zabudowie usługowej, powiązanych ze sobą trasami pieszo-rowerowymi.</p> <p>10. Należy dążyć do zachowania istniejących terenów zieleni urządzonej oraz istniejących drzew w pasach drogowych oraz na działkach budowlanych, ze szczególnym uwzględnieniem wskazanych na rysunku Studium zgrupowanych dużych okazów rodzimych drzew w formie alei – do zachowania, a także do urządzania terenów zieleni starannie skomponowaną, intensywną zielenią ozdobną, w celu zapewnienia atrakcyjnego, eleganckiego wyglądu w okresie całorocznym.</p> <p>11. Należy dążyć do nasycenia otoczenia zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej oraz usługowej różnymi formami zieleni oraz do kształtowania powiązań pieszo-rowerowych pomiędzy terenami zieleni, które będą służyć aktywnej rekreacji mieszkańców i turystów.</p> <p>12. Na terenach zabudowy zagrodowej, obiektów i urządzeń służących rolnictwu oraz leśnictwu, a także zabudowy drobnej produkcji należy sytuować strefy zieleni izolacyjnej w tym zieleni wysokiej na styku z terenami mieszkaniowymi.</p> <p>13. Dopuszcza się prowadzenie działalności agroturystycznej w istniejącej oraz planowanej zabudowie zagrodowej.</p> <p><b>przypis:</b>  <sup>1)</sup> dopuszcza się podwyższenie wysokości zabudowy - dla potrzeb kształtowania dominanty urbanistycznej (np.: wieży), w przypadku uzasadnionej kompozycyjnie potrzeby realizacji takiej dominanty, przy czym należy dążyć, aby podwyższenia wysokości zabudowy określane były w oparciu o ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.</p>
ML	OBSZARY ZABUDOWY LETNISKOWEJ	<p><b>kierunek przeznaczenia dominującego:</b> zabudowa letniskowa i rekreacji indywidualnej</p> <p><b>kierunek przeznaczenia uzupełniającego:</b> usługi gastronomii, kultury, hotelowe, usługi publiczne, a także pozostałe usługi nieuciążliwe nie kolidujące z dominującym przeznaczeniem terenu, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na obszarach dotychczas zajmowanych, zabudowa zagrodowa na obszarach dotychczas zajmowanych.</p> <p><b>ustalenia kierunkowe:</b></p> <p><b>1. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:</b></p> <p>1) maksymalna wysokość zabudowy – 2 kondygnacje wraz z poddaszem użytkowym, lecz nie więcej niż 9 m;</p> <p>2) minimalna wysokość zabudowy – nie ustala się;</p> <p>3) minimalny % powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej – 70%;</p>

		<p>4) maksymalny % powierzchni zabudowy na działce budowlanej – 40%.</p> <p><b>2. Ograniczenia:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) zakazuje się lokalizacji otwartych placów składowych;</li> <li>2) nie dopuszcza się lokalizacji nowej zabudowy związanej z obsługą rolnictwa;</li> <li>3) w celu ochrony naturalnej biologicznej otuliny cieków i zbiorników wodnych, należy dążyć do wprowadzania w planach miejscowych zakazu zabudowy wzdłuż cieków i zbiorników wodnych, w pasie terenu o szerokości nie mniejszej niż 10 m od brzegów koryta lub zbiornika, wyjątek stanowią: mariny, usługi kultury, sportu i rekreacji oraz istniejąca zabudowa zlokalizowana w mniejszej odległości od brzegu koryta lub zbiornika, dla której dopuszcza się jej utrzymanie, z zakazem jej rozbudowy w kierunku koryta cieku lub zbiornika wodnego.</li> </ol> <p>3. Należy uwzględnić funkcjonalne i kompozycyjne relacje z otaczającymi obszarami rozwoju.</p> <p>4. W obszarach istniejącej zabudowy nowe zagospodarowanie i nową zabudowę należy kształtować w nawiązaniu do istniejących układów urbanistycznych oraz gabarytów i formy istniejącej zabudowy, w szczególności w zakresie układu dachów, gabarytów oraz jej wysokości.</p> <p>5. W obszarach planowanej zabudowy nowe zagospodarowanie i nową zabudowę należy kształtować w formie spójnych, domkniętych kompozycyjnie i funkcjonalnie układów urbanistycznych.</p> <p>6. Należy dążyć do nasycenia otoczenia zabudowy mieszkaniowej różnymi formami zieleni oraz do kształtowania nowych terenów zielonych dla rekreacji i wypoczynku mieszkańców, przeznaczonych do zaspokajania potrzeb mieszkańców w zakresie codziennego wypoczynku, powiązanych z wyznaczonymi terenami zieleni krajobrazowej za pomocą wskazanych powiązań przyrodniczych oraz siecią ścieżek pieszych i rowerowych, ze szczególnym uwzględnieniem wskazanych ważniejszych tras pieszo-rowerowych.</p> <p>7. Należy dążyć do kształtowania ogólnodostępnych przestrzeni publicznych w formie placów, skwerów, zieleńców, towarzyszących zabudowie usługowej, powiązanych ze sobą siecią ścieżek pieszych i rowerowych, ze szczególnym uwzględnieniem wskazanych ważniejszych tras pieszo-rowerowych.</p> <p>8. Dopuszcza się prowadzenie działalności agroturystycznej w istniejącej zabudowie zagrodowej.</p>
<p>MR</p>	<p><b>OBSZARY ROZPROSZONEJ ZABUDOWY ZAGRODOWEJ I MIESZKANIOWEJ</b></p>	<p><b>kierunek przeznaczenia dominującego:</b> istniejąca zabudowa zagrodowa, istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;</p> <p><b>kierunek przeznaczenia uzupełniającego:</b> nie określa się.</p> <p><b>ustalenia kierunkowe:</b></p> <p><b>1. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) maksymalna wysokość zabudowy – 3 kondygnacje wraz z poddaszem użytkowym, lecz nie więcej niż 12 m;</li> <li>2) minimalna wysokość zabudowy – nie określa się;</li> <li>3) minimalny % powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej – 30%;</li> <li>4) maksymalny % powierzchni zabudowy na działce budowlanej – 60%.</li> </ol> <p><b>2. Ograniczenia:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) w odniesieniu do budynków mieszkaniowych, w zakresie robót budowlanych, dopuszcza się wyłącznie modernizację, przebudowę i rozbudowę istniejących budynków;</li> <li>2) w celu ochrony naturalnej biologicznej otuliny cieków i zbiorników wodnych należy dążyć do wprowadzania w planach miejscowych zakazu zabudowy wzdłuż cieków i zbiorników wodnych, w pasie terenu o szerokości nie mniejszej niż 10 m od brzegów koryta lub zbiornika, wyjątek stanowi istniejąca zabudowa zlokalizowana w mniejszej odległości od brzegu koryta lub zbiornika, dla której dopuszcza się jej utrzymanie, z zakazem jej</li> </ol>



		<p>rozbudowy w kierunku koryta ciekłu lub zbiornika wodnego.</p> <p><b>3.</b> Dopuszcza się prowadzenie działalności agroturystycznej w istniejącej zabudowie zagrodowej.</p>
UP	<b>OBSZARY WYDZIELONYCH USŁUG PUBLICZNYCH</b>	<p><b>kierunek przeznaczenia dominującego:</b> usługi publiczne;</p> <p><b>kierunek przeznaczenia uzupełniającego:</b> usługi nieuciążliwe nie kolidujące z dominującym przeznaczeniem terenu, zabudowa mieszkaniowa na obszarach dotychczas zajmowanych;</p> <p><b>ustalenia kierunkowe:</b></p> <p><b>1. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) maksymalna wysokość zabudowy – 3 kondygnacje, lecz nie więcej niż 12 m<sup>1)</sup>;</li> <li>2) minimalna wysokość zabudowy – nie określa się;</li> <li>3) minimalny % powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej – 20%;</li> <li>4) maksymalny % powierzchni zabudowy na działce budowlanej – 50%.</li> </ol> <p><b>2. Ograniczenia:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) zakazuje się lokalizacji jednokondygnacyjnych wolnostojących garaży indywidualnych, co nie dotyczy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;</li> <li>2) zakazuje się lokalizacji otwartych placów składowych;</li> <li>3) w celu ochrony naturalnej biologicznej otuliny cieków i zbiorników wodnych należy dążyć do wprowadzania w planach miejscowych zakazu zabudowy wzdłuż cieków i zbiorników wodnych, w pasie terenu o szerokości nie mniejszej niż 10 m od brzegów koryta lub zbiornika, wyjątek stanowi istniejąca zabudowa zlokalizowana w mniejszej odległości od brzegu koryta lub zbiornika, dla której dopuszcza się jej utrzymanie, z zakazem jej rozbudowy w kierunku koryta ciekłu lub zbiornika wodnego.</li> </ol> <p><b>3.</b> Należy uwzględnić funkcjonalne i kompozycyjne relacje z otaczającymi obszarami rozwoju.</p> <p><b>4.</b> Nowe zagospodarowanie i nową zabudowę należy kształtować w nawiązaniu do istniejących układów urbanistycznych oraz gabarytów i formy istniejącej zabudowy, w szczególności w zakresie układu dachów, gabarytów oraz jej wysokości</p> <p><b>5.</b> Nowe zagospodarowanie i nową zabudowę należy kształtować w formie spójnych, domkniętych kompozycyjnie i funkcjonalnie układów urbanistycznych.</p> <p><b>6.</b> Należy stosować szczególne wymagania architektoniczne oraz zagospodarowania terenów usług publicznych poprzez stosowanie wysokich standardów w zakresie wykonania oraz materiałów budowlanych, a także poprzez tworzenie prestiżowych ogólnodostępnych przestrzeni publicznych. Szczególnie starannie należy kształtować fronty budynków od strony przestrzeni publicznych oraz posadzki przestrzeni publicznych wraz z elementami małej architektury, a także różne formy zieleni.</p> <p><b>7.</b> Należy dążyć do podkreślenia i eksponowania budynków widocznych z głównych kierunków komunikacyjnych, ze szczególnym uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku Studium dominant do wyeksponowania oraz osi widokowej do zachowania.</p> <p><b>8.</b> Należy dążyć do kształtowania ogólnodostępnych przestrzeni publicznych w formie placów, skwerów, zieleńców, towarzyszących zabudowie usługowej, powiązanych ze sobą siecią ścieżek pieszych i rowerowych, ze szczególnym uwzględnieniem wskazanych ważniejszych tras pieszo-rowerowych.</p> <p><b>9.</b> Zabudowę usługową należy kształtować z dużym udziałem atrakcyjnych przestrzeni publicznych (pasaży, placów) oraz zieleni towarzyszącej (skwery, zieleńce).</p> <p><b>10.</b> Należy dążyć do uwzględnienia wskazanego na rysunku Studium systemu przestrzeni publicznych poprzez szczególne ich kształtowanie przy zachowaniu wysokich wymagań architektonicznych, uprzywilejowania ruchu pieszo- i rowerowego oraz zachowania ciągłości i wzajemnego powiązania tych przestrzeni.</p>

		<p><b>11.</b> Należy dążyć do zachowania istniejących terenów zieleni urządzonej oraz istniejących drzew w pasach drogowych oraz na działkach budowlanych, ze szczególnym uwzględnieniem wskazanych na rysunku Studium zgrupowanych dużych okazów rodzimych drzew – do zachowania, a także do urządzania terenów zieleni starannie skomponowaną, intensywną zielenią ozdobną, w celu zapewnienia atrakcyjnego, eleganckiego wyglądu w okresie całorocznym.</p> <p><b>12.</b> Należy dążyć do nasycenia otoczenia zabudowy usługowej zielenią urządzonej, w tym również w formie drzew wysokich.</p> <p><b>przypis:</b>  <sup>1)</sup> dopuszcza się podwyższenie wysokości zabudowy - dla potrzeb kształtowania dominanty urbanistycznej (np.: wieży), w przypadku uzasadnionej kompozycyjnie potrzeby realizacji takiej dominanty, przy czym należy dążyć, aby podwyższenia wysokości zabudowy określone były w oparciu o ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.</p>
<b>AG</b>	<b>OBSZARY AKTYWNOŚCI GOSPODARCZEJ</b>	<p><b>kierunek przeznaczenia dominującego:</b> zabudowa produkcyjna oraz przemysłowa, usługi, bazy, składy i magazyny;</p> <p><b>kierunek przeznaczenia uzupełniającego:</b> nie określa się.</p> <p><b>ustalenia kierunkowe:</b></p> <p><b>1. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) maksymalna wysokość zabudowy – 3 kondygnacje, lecz nie więcej niż 20 m,</li> <li>2) minimalna wysokość zabudowy – nie określa się;</li> <li>3) minimalny % powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej – 20%;</li> <li>4) maksymalny % powierzchni zabudowy na działce budowlanej – 80%.</li> </ol> <p><b>2. Ograniczenia:</b> nie określa się.</p> <p><b>3.</b> Należy starannie kształtować strefę wejściową do budynków (w tym jej elewację) oraz zagospodarowanie terenów od strony dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych poprzez stosowanie wysokich standardów w zakresie jej wykonania oraz materiałów budowlanych.</p> <p><b>4.</b> Należy uwzględnić funkcjonalne i kompozycyjne relacje z otaczającymi obszarami funkcjonalnymi.</p> <p><b>5.</b> Należy dążyć do wykreowania układów zabudowy na terenach aktywności gospodarczej oraz usług o czytelnym układzie komunikacji kołowej, pieszej i rowerowej, systemem zieleni i odpowiednią ilością miejsc parkingowych.</p> <p><b>6.</b> Należy dążyć do zachowania istniejących drzew w pasach drogowych.</p> <p><b>7.</b> Należy sytuować strefy zieleni izolacyjnej w tym zieleni wysokiej na styku z terenami mieszkaniowymi.</p> <p><b>8.</b> Należy stosować szpalery drzew i krzewów wysokich w celu osłony placów składowych w szczególności usytuowanych od strony dróg publicznych oraz przestrzeni publicznych.</p> <p><b>9.</b> Dopuszcza się wytwarzanie energii elektrycznej oraz ciepłej.</p> <p><b>10.</b> Należy wspierać rozwój instalacji wykorzystujących energię pochodzącą z odnawialnych źródeł energii wspomagających funkcjonowanie.</p>
<b>AR</b>	<b>OBSZARY ZABUDOWY OBSŁUGI ROLNICTWA</b>	<p><b>kierunek przeznaczenia dominującego:</b> zabudowa zagrodowa i usługi obsługi rolnictwa oraz leśnictwa, obiekty i urządzenia służące rolnictwu w tym: budynki i urządzenia wykorzystywane do magazynowania, produkowania lub przetwarzania produktów rolnych, zabudowa gospodarcza oraz inwentarska;</p> <p><b>kierunek przeznaczenia uzupełniającego:</b> usługi publiczne, usługi handlu, administracji, kultury, sportu i rekreacji, zabudowa nieuciążliwej produkcji i przemysłu, ogrody działkowe, zabudowa mieszkaniowa na obszarach dotychczas zajmowanych.</p> <p><b>ustalenia kierunkowe:</b></p> <p><b>1. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej – 3 kondygnacje wraz z poddaszem użytkowym, lecz nie więcej niż 12 m;</li> </ol>

		<p>2) maksymalna wysokość zabudowy usługowej, nieuciążliwej produkcji i przemysłu – 2 kondygnacje wraz z poddaszem użytkowym, lecz nie więcej niż 12 m;</p> <p>3) minimalna wysokość zabudowy – nie określa się;</p> <p>4) minimalny % powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej – 20%;</p> <p>5) maksymalny % powierzchni zabudowy na działce budowlanej – 60%.</p> <p><b>2. Ograniczenia</b></p> <p>1) nie dopuszcza się działalności związanych ze składowaniem oraz przetwarzaniem odpadów;</p> <p>2) w celu ochrony naturalnej biologicznej otuliny cieków i zbiorników wodnych należy dążyć do wprowadzania w planach miejscowych zakazu zabudowy wzdłuż cieków i zbiorników wodnych, w pasie terenu o szerokości nie mniejszej niż 10 m od brzegów koryta lub zbiornika, wyjątek stanowi istniejąca zabudowa zlokalizowana w mniejszej odległości od brzegu koryta lub zbiornika, dla której dopuszcza się jej utrzymanie, z zakazem jej rozbudowy w kierunku koryta cieku lub zbiornika wodnego.</p> <p>3. Należy starannie kształtować strefę wejściową do budynków (w tym jej elewację) oraz zagospodarowanie terenów od strony dróg publicznych.</p> <p>4. Należy sytuować strefy zieleni izolacyjnej w tym zieleni wysokiej na styku z terenami mieszkaniowymi.</p> <p>5. Należy stosować szpalery drzew i krzewów wysokich w celu osłony placów składowych w szczególności usytuowanych od strony dróg publicznych oraz przestrzeni publicznych.</p> <p>6. Dopuszcza się prowadzenie działalności agroturystycznej w istniejącej zabudowie zagrodowej.</p>
<b>OBSZARY: INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ ORAZ PRODUKCJI ENERGII</b>		
PE	<b>OBSZARY PRODUKCJI ENERGII ELEKTRYCZNEJ POCHODZĄCEJ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII</b>	<p><b>kierunek przeznaczenia dominującego:</b> urzędnicy wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500kW;</p> <p><b>kierunek przeznaczenia uzupełniającego:</b> produkcja rolnicza – uprawy polowe, łąki, pastwiska;</p> <p><b>ustalenia kierunkowe:</b></p> <p><b>1. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:</b></p> <p>1) maksymalna wysokość zabudowy – należy określić w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego;</p> <p>2) minimalna wysokość zabudowy – nie określa się;</p> <p>3) minimalny % powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej – 15%;</p> <p>4) maksymalny % powierzchni zabudowy na działce budowlanej – nie określa się.</p> <p><b>Ograniczenia:</b></p> <p>1) wyznacza się granice stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu tożsame z granicami obszarów oznaczonych symbolami PE;</p> <p>2) wyznacza się granice strefy 700 m od turbin wiatrowych.</p>
IT	<b>OBSZARY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ</b>	<p><b>kierunek przeznaczenia dominującego:</b> obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;</p> <p><b>kierunek przeznaczenia uzupełniającego:</b> nie określa się;</p> <p><b>ustalenia kierunkowe:</b></p> <p><b>1. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:</b></p> <p>1) maksymalna wysokość zabudowy – nie określa się;</p> <p>2) minimalna wysokość zabudowy – nie określa się;</p> <p>3) minimalny % powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej – 10%;</p> <p>4) maksymalny % powierzchni zabudowy na działce budowlanej – nie określa</p>

		<p>się;</p> <p><b>2. Ograniczenia:</b> nie określa się.</p> <p><b>3.</b> Należy stosować szpalery drzew i krzewów wysokich w celu osłony terenów w szczególności usytuowanych od strony dróg publicznych oraz przestrzeni publicznych o ile warunki techniczne umożliwiają takie zagospodarowanie.</p> <p><b>4.</b> Należy wspierać rozwój instalacji wykorzystujących energię pochodzącą z odnawialnych źródeł energii wspomagających funkcjonowanie budynków, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.</p> <p><b>5.</b> Należy zapewnić odpowiednią ochronę strategicznych obiektów dla funkcjonowania gminy.</p>
<b>OBSZARY ZIELENI</b>		
<b>ZC</b>	<b>OBSZARY CMENARZY</b>	<p><b>kierunek przeznaczenia dominującego:</b> cmentarze;</p> <p><b>kierunek przeznaczenia uzupełniającego:</b> usługi handlu związane z funkcją cmentarza;</p> <p><b>ustalenia kierunkowe:</b></p> <p><b>1. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) maksymalna wysokość zabudowy – 8m<sup>1)</sup>;</li> <li>2) minimalna wysokość zabudowy – nie określa się;</li> <li>3) minimalny % powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej – 15%;</li> <li>4) maksymalny % powierzchni zabudowy na działce budowlanej – nie określa się.</li> </ol> <p><b>2. Ograniczenia:</b> nie określa się.</p> <p><b>3.</b> Należy dążyć do uwzględnienia wskazanego na rysunku Studium systemu przestrzeni publicznych poprzez szczególne ich kształtowanie przy zachowaniu wysokich wymagań architektonicznych, uprzywilejowania ruchu pieszego oraz zachowania ciągłości i wzajemnego powiązania tych przestrzeni.</p> <p><b>4.</b> Należy stosować szpalery drzew i krzewów wzdłuż głównych traktów pieszych.</p> <p><b>przypisy:</b></p> <p><sup>1)</sup> dopuszcza się podwyższenie wysokości zabudowy maksymalnie do wysokości 15 m - dla potrzeb kształtowania dominanty urbanistycznej (np.: wieżyczki kaplicy cmentarnej), w przypadku uzasadnionej kompozycyjnie potrzeby realizacji takiej dominanty, przy czym należy dążyć aby podwyższenia wysokości zabudowy określone były w oparciu o ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.</p>
<b>ZP</b>	<b>OBSZARY ZIELENI URZĄDZONEJ</b>	<p><b>kierunek przeznaczenia dominującego:</b> zieleń urządzona.</p> <p><b>kierunek przeznaczenia uzupełniającego:</b> drobne usługi handlu, kultury, gastronomii, turystyki, sportu i rekreacji, nie kolidujące i nie ograniczające powierzchni funkcji związanych z dominującym przeznaczeniem terenu.</p> <p><b>ustalenia kierunkowe:</b></p> <p><b>1. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) maksymalna wysokość zabudowy – 9 m;</li> <li>2) minimalna wysokość zabudowy – nie określa się;</li> <li>3) minimalny % powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej – 80%;</li> <li>4) maksymalny % powierzchni zabudowy na działce budowlanej – 20%.</li> </ol> <p><b>2. Ograniczenia:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) w celu ochrony naturalnej biologicznej otuliny cieków i zbiorników wodnych, należy dążyć do wprowadzania w planach miejscowych zakazu zabudowy wzdłuż cieków i zbiorników wodnych, w pasie terenu o szerokości nie mniejszej niż 10 m od brzegów koryta lub zbiornika, wyjątek stanowią: mariny, usługi kultury, sportu i rekreacji oraz istniejąca zabudowa zlokalizowana w mniejszej odległości od brzegu koryta lub zbiornika, dla której dopuszcza się jej utrzymanie, z zakazem jej rozbudowy w kierunku koryta cieku lub zbiornika wodnego.</li> </ol> <p><b>3.</b> Należy uwzględnić funkcjonalne i kompozycyjne relacje z otaczającymi</p>

		<p>obszarami funkcjonalnymi.</p> <p>4. Należy dążyć do uwzględnienia wskazanego na rysunku Studium systemu przestrzeni publicznych poprzez szczególne ich kształtowanie przy zachowaniu wysokich wymagań architektonicznych, uprzywilejowania ruchu pieszego oraz zachowania ciągłości i wzajemnego powiązania tych przestrzeni.</p> <p>5. Należy dążyć do kształtowania ogólnodostępnych przestrzeni publicznych, np.: w formie placów, ciągów pieszych i rowerowych, towarzyszących zieleni urządzonej, powiązanych ze sobą wzajemnie.</p> <p>6. Należy dążyć do zachowania istniejących terenów zieleni urządzonej oraz istniejących drzew w pasach drogowych oraz na działkach budowlanych, a także do urządzania terenów zieleni starannie skomponowaną, intensywną zielenią ozdobną, w celu zapewnienia atrakcyjnego, eleganckiego wyglądu w okresie całorocznym.</p>
<b>STREFA OTWARTA</b>		
<b>OBSZARY ROLNICZE I KRAJOBRAZOWE</b>		
<b>R1</b>	<b>OBSZARY ROLNE</b>	<p><b>kierunek przeznaczenia dominującego:</b> produkcja rolnicza – uprawy polowe, łąki, pastwiska, obiekty i urządzenia służące rolnictwu w tym: budynki i urządzenia wykorzystywane do magazynowania, produkowania lub przetwarzania produktów rolnych oraz chowu i hodowli zwierząt.</p> <p><b>kierunek przeznaczenia uzupełniającego:</b> zabudowa zagrodowa<sup>1)</sup>, lasy, ogrody działkowe, na glebach o najniższej przydatności do produkcji rolnej.</p> <p><b>ustalenia kierunkowe:</b></p> <p><b>1. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) maksymalna wysokość zabudowy – 3 kondygnacje wraz z poddaszem użytkowym, lecz nie więcej niż 12 m;</li> <li>2) minimalna wysokość zabudowy – nie ustala się;</li> <li>3) minimalny % powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej – 50%;</li> <li>4) maksymalny % powierzchni zabudowy na działce budowlanej – nie ustala się.</li> </ol> <p><b>2. Ograniczenia:</b> w celu ochrony naturalnej biologicznej otuliny cieków i zbiorników wodnych należy dążyć do wprowadzania w planach miejscowych zakazu zabudowy wzdłuż cieków i zbiorników wodnych, w pasie terenu o szerokości nie mniejszej niż 10 m od brzegów koryta lub zbiornika, wyjątek stanowi istniejąca zabudowa zlokalizowana w mniejszej odległości od brzegu koryta lub zbiornika, dla której dopuszcza się jej utrzymanie, z zakazem jej rozbudowy w kierunku koryta cieku lub zbiornika wodnego.</p> <p><b>3.</b> W obszarach istniejącej zabudowy nowe zagospodarowanie i nową zabudowę należy kształtować w nawiązaniu do istniejących układów urbanistycznych i architektury istniejącej zabudowy zagrodowej, w szczególności w zakresie układu dachów, gabarytów oraz jej wysokości.</p> <p><b>4.</b> Należy dążyć do nasycenia otoczenia zabudowy mieszkaniowej w istniejących i planowanych siedliskach różnymi formami zieleni oraz powiązania z wyznaczonymi terenami lasów, zalesień oraz terenami rolno-krajobrazowymi.</p> <p><b>5.</b> Dopuszcza się prowadzenie działalności agroturystycznej w istniejącej oraz planowanej zabudowie zagrodowej.</p> <p><b>6.</b> Dopuszcza się lokalizowanie stawów hodowlanych oraz zbiorników wodnych służących regulacji przepływu wody.</p> <p><b>przypis:</b></p> <p><sup>1)</sup> zabudowę dopuszcza się w odległości do 100 m od drogi publicznej, przy czym należy dążyć, aby szczegółowe ustalenia w zakresie wielkości, specyfiki i zakresu dopuszczonej działalności, parametrów zabudowy i obiektów, a także zasad ochrony przed ewentualną uciążliwością działalności, wyznaczane były w oparciu o ustalenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.</p>

R2	OBSZARY ROLNE Z OGRANICZENIAMI INWESTYCYJNYMI	<p><b>kierunek przeznaczenia dominującego:</b> produkcja rolnicza – uprawy polowe, łąki, pastwiska.</p> <p><b>kierunek przeznaczenia uzupełniającego:</b> zabudowa zagrodowa na terenach dotychczas przez nią zajmowanych, obiekty i urządzenia służące rolnictwu w tym: budynki i urządzenia wykorzystywane do magazynowania, produkowania lub przetwarzania produktów rolnych oraz chowu i hodowli zwierząt na terenach dotychczas przez nią zajmowanych.</p> <p><b>ustalenia kierunkowe:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li><b>1. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:</b> nie określa się.</li> <li><b>2. Ograniczenia:</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) nie dopuszcza się lokalizowania nowej zabudowy zagrodowej oraz obiektów i urządzeń służących rolnictwu wykorzystywanych do magazynowania, produkowania lub przetwarzania produktów rolnych z wyjątkiem zabudowy zagrodowej oraz obiektów i urządzeń służących rolnictwu oraz leśnictwu lokalizowanej w celu powiększenia funkcjonowania istniejącego gospodarstwa rolnego w jego bezpośrednim sąsiedztwie;</li> <li>2) w celu ochrony naturalnej biologicznej otuliny cieków i zbiorników wodnych należy dążyć do wprowadzania w planach miejscowych zakazu zabudowy wzdłuż cieków i zbiorników wodnych, w pasie terenu o szerokości nie mniejszej niż 10 m od brzegów koryta lub zbiornika, wyjątek stanowi istniejąca zabudowa zlokalizowana w mniejszej odległości od brzegu koryta lub zbiornika, dla której dopuszcza się jej utrzymanie, z zakazem jej rozbudowy w kierunku koryta cieku lub zbiornika wodnego.</li> </ol> </li> <li><b>3.</b> Dopuszcza się prowadzenie działalności agroturystycznej w istniejącej zabudowie zagrodowej.</li> </ol>
R3	OBSZARY ROLNO- KRAJOBRAZOWE	<p><b>kierunek przeznaczenia dominującego:</b> zieleni krajobrazowa, niewielkie enklawy upraw polowych, łąki, pastwiska, lasy;</p> <p><b>kierunek przeznaczenia uzupełniającego:</b> nie określa się;</p> <p><b>ustalenia kierunkowe:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li><b>1. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:</b> nie określa się.</li> <li><b>2. Ograniczenia:</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) nie dopuszcza się lokalizowania nowej zabudowy zagrodowej oraz obiektów i urządzeń służących rolnictwu wykorzystywanych do magazynowania, produkowania lub przetwarzania produktów rolnych z wyjątkiem zabudowy zagrodowej oraz obiektów i urządzeń służących rolnictwu oraz leśnictwu lokalizowanej w celu powiększenia funkcjonowania istniejącego gospodarstwa rolnego w jego bezpośrednim sąsiedztwie;</li> <li>2) w celu ochrony naturalnej biologicznej otuliny cieków i zbiorników wodnych należy dążyć do wprowadzania w planach miejscowych zakazu zabudowy wzdłuż cieków i zbiorników wodnych, w pasie terenu o szerokości nie mniejszej niż 10 m od brzegów koryta lub zbiornika, wyjątek stanowi istniejąca zabudowa zlokalizowana w mniejszej odległości od brzegu koryta lub zbiornika, dla której dopuszcza się jej utrzymanie, z zakazem jej rozbudowy w kierunku koryta cieku lub zbiornika wodnego.</li> </ol> </li> <li><b>3.</b> Należy dążyć do czytelnego powiązania najbardziej atrakcyjnych terenów oraz punktów widokowych z podstawowym systemem komunikacyjnym oraz systemem tras pieszo-rowerowych.</li> <li><b>4.</b> Dopuszcza się lokalizowanie stawów oraz zbiorników wodnych służących regulacji przepływu wody.</li> </ol>
<b>OBSZARY LASÓW</b>		
ZL	OBSZARY LASÓW	<p><b>kierunek przeznaczenia dominującego:</b> lasy.</p> <p><b>kierunek przeznaczenia uzupełniającego:</b> nie określa się.</p>
L	OBSZARY PLANOWANYCH	<p><b>ustalenia kierunkowe:</b></p>

<b>ZALESIEŃ</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li><b>1. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:</b> nie określa się.</li> <li><b>2. Ograniczenia:</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) nie dopuszcza się lokalizowania nowej zabudowy z wyjątkiem budowli i budynków służących prowadzeniu gospodarki leśnej;</li> <li>2) w celu ochrony naturalnej biologicznej otuliny cieków i zbiorników wodnych należy dążyć do wprowadzania w planach miejscowych zakazu zabudowy wzdłuż cieków i zbiorników wodnych, w pasie terenu o szerokości nie mniejszej niż 10 m od brzegów koryta lub zbiornika, wyjątek stanowi istniejąca zabudowa zlokalizowana w mniejszej odległości od brzegu koryta lub zbiornika, dla której dopuszcza się jej utrzymanie, z zakazem jej rozbudowy w kierunku koryta cieku lub zbiornika wodnego.</li> </ol> </li> <li><b>3.</b> Należy dążyć do czytelnego powiązania najbardziej atrakcyjnych terenów oraz punktów widokowych z systemem tras pieszo-rowerowych.</li> <li><b>4.</b> Dopuszcza się lokalizowanie stawów oraz zbiorników wodnych służących regulacji przepływu wody.</li> </ol>
-----------------	---

## 4.2. OGÓLNE ZASADY REALIZACJI PRZYJĘTYCH KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW

Realizację kierunków zagospodarowania oraz użytkowania terenów wyznaczonych w Studium należy wdrażać sukcesywnie i konsekwentnie, stosownie do możliwości finansowych gminy. Ważnym elementem etapowania i stopniowej realizacji planowanych przedsięwzięć inwestycyjnych jest kontrola obszarów rozwoju zabudowy mieszkaniowej oraz synchronizacja postępu zamierzeń i działań inwestorskich na tych obszarach z działaniami gminy mającymi na celu przygotowanie tych obszarów dla celów inwestycyjnych. Należy przeciwdziałać niekontrolowanemu, rozproszonemu rozwojowi zabudowy na obszarach pozbawionych odpowiedniego zaplecza infrastrukturalnego, drogowego i usługowego. Rozwój obszarów budownictwa mieszkaniowego, ale również innych typów zabudowy, powinien być uzależniony od analizy bilansu koniecznych nakładów finansowych poniesionych przez gminę oraz korzyści społeczno-ekonomicznych, przy jednoczesnym monitoringu zagrożeń i strat dla środowiska naturalnego oraz kulturowego. Przy uruchamianiu nowych terenów inwestycyjnych: mieszkaniowych, usługowych, produkcyjnych i innych zgodnych z polityką rozwoju przestrzennego gminy, powinno się w pierwszej kolejności korzystać z wolnych terenów:

- stanowiących uzupełnienie i kontynuację istniejącej tkanki urbanistycznej poprzez wypełnianie luk w zabudowie oraz dopełnienie, zamykanie istniejących układów urbanistycznych,
- posiadających obowiązujące i aktualne miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, które zapewniają ciągłość i spójność planistyczną,
- posiadających dobrą obsługę komunikacyjną oraz pełne wyposażenie w zakresie infrastruktury technicznej, w szczególności sieci kanalizacyjnej i wodociągowej.

## 4.3. WSKAŹNIKI URBANISTYCZNE ORAZ WYTYCZNE W ZAKRESIE ICH STOSOWANIA DO PLANÓW MIEJSCOWYCH

- I. W Studium w Rozdziale 4.1. w Tabeli nr 1. *Kierunki przeznaczeń, wskaźniki i kierunki rozwoju dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów w ramach wyznaczonych obszarów rozwoju*, w ramach wyznaczonych typów obszarów rozwoju określono następujące wskaźniki urbanistyczne planowane dla wyznaczonych obszarów rozwoju:
  - max. wysokość zabudowy,
  - min. wysokość zabudowy,

- min. % powierzchni biologicznie czynnej działki,
  - max. % powierzchni zabudowy na działce.
- II. W zależności od potrzeb określone zostały wszystkie lub niektóre z wymienionych wskaźników urbanistycznych. W sytuacjach, w których Studium nie określa wybranych wskaźników urbanistycznych, należy wyznaczyć wartości tych wskaźników indywidualnie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.
- III. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu planuje się w odniesieniu do wyznaczonych obszarów rozwoju. Wskazują one przedział możliwych wartości oraz ich nieprzekraczalną maksymalną lub minimalną wartość, przy czym w wyjątkowych przypadkach, dopuszcza się przekroczenie wskazanych przedziałów wartości, każdorazowo określając te wyjątki w przypisach odnoszących się do podanych przedziałów wartości. Wszystkie parametry i wskaźniki zostały określone na podstawie analiz stanu istniejącego. Wyznaczają one zasięg możliwych regulacji poprzez parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu do zastosowania w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Należy przy tym każdorazowo dokładnie uwzględniać uwarunkowania i kierunki Studium, a także obowiązujące na danym terenie oraz w jego sąsiedztwie miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Ustalenia nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego muszą być dostosowane do specyfiki miejsca i jego otoczenia oraz wyznaczać regulacje, które umożliwią harmonijne wpisanie się planowanej zabudowy i zagospodarowania terenu w istniejącą strukturę urbanistyczną.
- IV. Dla istniejącego zagospodarowania terenu, w tym również rozumianego jako obowiązujące w dniu wejścia w życie niniejszego Studium miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego oraz zakończone procedury wydania pozwolenia na budowę, które nie spełniają ustaleń Studium, dopuszcza się ustalenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego parametrów i wskaźników urbanistycznych zgodnych ze stanem istniejącym, jeżeli nie narusza to przepisów odrębnych oraz pozostałych ustaleń Studium. Dopuszcza się również odstępstwa od podanego wskaźnika minimalnej powierzchni biologicznie czynnej i wskaźnika maksymalnej powierzchni zabudowy w przypadku, gdy nie ma technicznych możliwości ich realizacji, np. ze względu na istniejące podziały geodezyjne lub inne uwarunkowania, które to uniemożliwiają.
- V. Ważnym elementem kształtowania jednolitych zasad i standardów urbanistycznych jest określenie minimalnych wielkości działek dla poszczególnych rodzajów zabudowy mieszkaniowej. Wyznaczone poniżej wielkości działek dla poszczególnych rodzajów zabudowy mieszkaniowej należy traktować jako najmniejsze dopuszczalne wielkości działek, ale stanowiące jednocześnie najmniej korzystny dozwolony wariant wielkości działek. W miarę możliwości należy dążyć to tego, aby najmniejsze dopuszczone wielkości działek były stosowane jedynie w wyjątkowych przypadkach, np.: w sytuacji braku możliwości wydzielenia większych działek lub w zorganizowanych zespołach budownictwa społecznego, socjalnego. Należy dążyć do tego, aby wskazane minimalne powierzchnie działek traktowane były jako dolna granica przedziału możliwych powierzchni działek. Należy dążyć również, aby wypracowane zasady i standardy urbanistyczne dla całej gminy traktowały większe działki niż działki minimalne wyznaczone w Studium jako prawidłowe i pożądane rozwiązanie. Rekomenduje się, aby w ramach właściwego standardu urbanistycznego minimalna powierzchnia działek w granicach poszczególnych obszarów rozwoju wynosiła:
- 1) M1 – obszary zabudowy mieszkaniowo-usługowej:



- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – min. powierzchnia działki taka jak działki zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zlokalizowanej w sąsiedztwie, przy czym nie mniejsza niż 800 m<sup>2</sup>,
  - dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej – 800 m<sup>2</sup>;
- 2) M2 – obszary zabudowy mieszkaniowo-rekreacyjnej:
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – min. powierzchnia działki taka jak działki zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zlokalizowanej w sąsiedztwie, przy czym nie mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>,
  - dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej – 1000 m<sup>2</sup>,
  - dla zabudowy letniskowej – 1500 m<sup>2</sup>;
- 3) ML – obszary zabudowy mieszkaniowej letniskowej:
- dla zabudowy letniskowej – 2500 m<sup>2</sup>,
  - dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej – 1500 m<sup>2</sup>.

ROZDZIAŁ V  
**USTALENIA W ZAKRESIE OBSZARÓW ORAZ  
ZASAD OCHRONY ŚRODOWISKA  
I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY,  
KRAJOBRAZU W TYM KRAJOBRAZU  
KULTUROWEGO I UZDROWISK**

## 5.1. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW

### 5.2. System terenów otwartych

- I. Najważniejsza zasada polityki przestrzennej gminy w odniesieniu do środowiska przyrodniczego dotyczy ochrony ciągłości przestrzennej i funkcjonalnej systemu terenów otwartych. W celu ochrony terenów otwartych należy dążyć do ich zachowania oraz budowania ich ciągłości, z uwzględnieniem powiązań tego systemu z systemem regionalnych powiązań przyrodniczych poza gminą. Należy również utrzymywać istniejące i kształtować nowe powiązania przyrodnicze, poprawiające strukturę terenów otwartych i korzystnie wpływające na ich funkcjonowanie w układzie gminy oraz utrzymanie równowagi przyrodniczej i biologicznej.
- II. W ramach polityki przestrzennej gminy określonej w Studium postuluje się o:
  - ochronę wód powierzchniowych oraz wód podziemnych;
  - ochronę powietrza atmosferycznego;
  - ochronę gleb, w tym zapobieganie nadmiernemu ich przekształcaniu;
  - ochronę przed hałasem komunikacyjnym i przemysłowym;
  - ochronę walorów przyrody i krajobrazu.

W ramach przyjętych powyżej postulatów należy:

- utrzymać ciągłość przestrzenną obszarów o znaczących wartościach przyrodniczych i krajobrazowych, które w strukturze gminy stanowią system przyrodniczy, obejmując także fragmenty korytarzy ekologicznych i obszarów węzłowych o randze ponadregionalnej;
  - utrzymać potencjał przyrodniczy i krajobrazowy obszarów cennych przyrodniczo, w szczególności obszarów chronionych;
  - chronić istniejące oraz wprowadzać nowe tereny zieleni urządzonej oraz zadrzewień śródpolnych;
  - zachować bioróżnorodność i trwałość biocenoz, zwłaszcza zbiorowisk roślinnych o naturalnym charakterze towarzyszących wodom powierzchniowym, a także łąk i remiz śródpolnych;
  - wzbogacać struktury środowiska ubogich ekosystemów polnych i nieużytków poprzez wprowadzanie: zadrzewień, zakrzewień lub zbiorników wodnych;
  - ograniczyć zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne;
  - przeciwdziałać nadmiernemu przeznaczaniu gruntów rolnych na inne cele;
  - chronić rolniczy krajobraz kulturowy terenów otwartych,
  - wdrożyć i objąć ochroną prawną tereny o wysokich walorach środowiska przyrodniczego,
  - rozwijać funkcje zgodne z predyspozycjami środowiska przyrodniczego,
  - wykluczyć z zabudowy tereny najbardziej cenne przyrodniczo oraz o największej przydatności rolniczej.
- III. System przyrodniczy gminy tworzą:
    - kompleksy leśne wraz z planowanymi zalesieniami, rozlokowane na terenie całej gminy, w niewielkiej mierze objęte ochroną prawną jako lasy ochronne,
    - rzeki Liwiec, Osownica i Struga oraz mniejsze ciek, wraz z towarzyszącą im zielenią krajobrazową,

- nieliczne stawy,
- inne otwarte obszary naturalne.

Dodatkowymi elementami współtworzącymi są:

- tereny zieleni urządzonej,
- zabytkowy zespół dworsko-parkowy w Janówku,
- cmentarze,
- tereny letniskowe,
- pozostałe, takie jak: nasadzenia i kępy śródpolne, pasy zieleni przydrożnej i inne.

Powyższe elementy zostały zawarte w wyznaczonej w Studium strukturze funkcjonalno-przestrzennej gminy. System przyrodniczy współtworzą obszary rozwoju oznaczone następującymi symbolami: R1, R2, R3, ZL, L, ZC, ZP.

- IV.** Jednym z podstawowych elementów systemu przyrodniczego terenów otwartych są tereny zieleni rolno-krajobrazowej, korytarze ekologiczne cenne przyrodniczo, które zostały oznaczone na rysunku Studium symbolem „R3”. Obszary te wymagają ochrony jako tereny zieleni naturalnej i mające charakter ciągów ekologicznych towarzyszących największym ciekom wodnym w Gminie. W ich obrębie zlokalizowane są również grunty rolne. Obszary te są niezbędne dla ochrony walorów środowiska gminy oraz do zachowania równowagi przyrodniczej i biologicznej w skali regionalnej i ponadregionalnej. Zachowanie obecnego (leśnego lub rolniczego) sposobu użytkowania opisanych powyżej terenów, jest warunkiem utrzymania ich funkcji. Okolicznością sprzyjającą zachowaniu obecnego charakteru tych obszarów jest tendencja związana z reorientacją metod gospodarki rolnej na proekologiczne, co związane jest z wdrażaniem programów rolno-środowiskowych. Tereny zieleni rolno-krajobrazowej są wyłączone z nowej zabudowy. Dopuszcza się dalsze użytkowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej oraz możliwość remontów, przebudowy i rozbudowy, wraz z nadbudową, wyłącznie w celu zapewnienia funkcjonowania istniejących przeznaczeń obiektów i działek. Sposób zagospodarowania i użytkowania terenów zieleni krajobrazowej, korytarzy ekologicznych cennych przyrodniczo, powinien służyć zachowaniu i wzmocnieniu ich wartościowych cech. Podstawowym celem jest harmonijne i zrównoważone ich kształtowanie polegające na uznaniu priorytetu dla wartości przyrodniczych i krajobrazowych.
- V.** Zachowanie terenów produkcji rolnej, oznaczonych na rysunku Studium symbolami „R1” i „R2”, oraz gruntów rolnych zlokalizowanych w obrębie terenów zieleni rolno-krajobrazowej „R3”, warunkuje utrzymanie równowagi przyrodniczej i walorów biocenoz leśnych, wodnych i łąkowych, które tworzą pasma ekologiczne. Tereny produkcji rolnej obejmują kompleksy gruntów rolnych z zadrzewieniami śródpolnymi oraz istniejącą zabudowę zagrodową. Należy dążyć do ochrony warunków produkcji rolnej oraz wykluczenia nierolniczych sposobów zagospodarowania terenu. Tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej należy chronić przed nową zabudową mieszkaniową i zagrodową. Na obszarach rolnych z ograniczeniami inwestycyjnymi „R2”, nie dopuszcza się realizacji nowej zabudowy zagrodowej, za wyjątkiem zabudowy uzasadnionej potrzebą poprawy jakości zamieszkiwania lub prowadzonej działalności gospodarczej, zaś na terenach „R1” dopuszcza się realizację nowej zabudowy zagrodowej wyłącznie w odległości do 100 m od drogi publicznej.
- VI.** Obszary towarzyszące terenom produkcji rolnej – doliny nieużytkowane rolniczo, zadrzewienia śródpolne, obszary podmokłe, tereny będące pozostałościami ekosystemów istotnych dla zachowania bioróżnorodności należy objąć ochroną prawną, poprzez stopniowe

wprowadzanie narzędzi ochrony przewidzianych w ustawie o ochronie przyrody. W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, dla wymienionych obszarów, należy stosować zapisy mające na celu zapewnienie ich trwałego zachowania (m.in. poprzez wprowadzenie zakazu lub ograniczenie zabudowy, zgodnie z wytycznymi, które zostały przedstawione w kierunkach rozwoju określonych dla poszczególnych obszarów funkcjonalnych). W planach miejscowych należy uwzględnić ograniczenia wynikające z potrzeb ochrony środowiska, które zostały określone przestrzennie na rysunku Studium pt. *Kierunki zagospodarowania przestrzennego – planowana struktura funkcjonalno-przestrzenna*.

- VII.** Przy prowadzeniu inwestycji dotyczących rozbudowy infrastruktury technicznej i drogowej (np. budowa dróg oraz sieci i urządzeń technicznych) należy stosować rozwiązania lokalizacyjne i technologie, które minimalizują szkody oraz uciążliwości dla środowiska, powstające w wyniku prowadzonych działań i dalszej eksploatacji inwestycji, a także zapewniają ochronę krajobrazu w niezbędnym zakresie. Należy dążyć do unikania przerywania ciągłości funkcjonalno-przestrzennej ekosystemów. W przypadku realizacji dróg wyższych klas przebiegających przez chronione obszary przyrody i krajobrazu naturalnego, w celu zachowania ciągłości korytarzy ekologicznych oraz terenów leśnych, powinny być budowane przejścia dla zwierząt, w tym również dla dużych zwierząt. W razie konieczności prowadzenia przewodów infrastruktury technicznej w poprzek dolin rzecznych i umieszczonych nad ziemią, niezbędne jest stosowanie rozwiązań projektowych, które w miarę możliwości zapewniają ich estetyczny wygląd. Należy również w miarę możliwości dążyć do ich połączenia z innymi obiektami infrastruktury technicznej, np. z mostami i kładkami pieszo-rowerowymi.
- VIII.** Aby zachować wartości środowiska terenów otwartych oraz zapewnić skuteczną ochronę przed rozwojem sposobu zagospodarowania, który niesie ryzyko pogorszenia stanu siedlisk przyrodniczych na obszarach cennych przyrodniczo – należy określać regulacje przestrzenne w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, które uwzględnią potrzeby zachowania wartości przyrodniczych oraz walorów rolniczego krajobrazu kulturowego i rolniczej przestrzeni produkcyjnej. Należy dążyć do wykluczania takiego sposobu użytkowania tych terenów, który może spowodować przekształcenie istniejących warunków siedliskowych, a także zmiany stosunków wodnych, mogące doprowadzić do degradacji istniejących warunków oraz ukształtowanych zbiorowisk roślinnych i walorów krajobrazowych. Tereny stale lub okresowo podmokłe oraz będące siedliskiem roślin i zwierząt podlegających ochronie powinny być zachowane w możliwie naturalnej formie. Dopuszcza się wykorzystanie terenów otwartych dla celów rekreacyjnych i wypoczynkowych poprzez realizację m.in.: placów zabaw, parków z terenowymi urządzeniami sportu i rekreacji, ścieżek pieszo-rowerowych, tras przejazdów konnych.
- IX.** Zachowuje się wyznaczone tereny lasów i zalesień, na których dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego związanych z budową dróg i sieci infrastruktury technicznej.

### 5.2.1. Obszary chronione na podstawie ustawy o ochronie przyrody

- I.** Obszary objęte ochroną prawną oraz obszary, na których występują obiekty objęte ochroną prawną należy kształtować z uwzględnieniem priorytetu dla ochrony i zachowania ich walorów przyrodniczych i krajobrazowych oraz obowiązujących przepisów prawa dotyczących ochrony środowiska przyrodniczego. Obszary objęte ochroną prawną oraz obszary cenne przyrodniczo i krajobrazowo, należy chronić przed niekorzystnym i zbyt intensywnym zainwestowaniem oraz negatywnym oddziaływaniem związanym z użytkowaniem terenu, mogącym stanowić potencjalne zagrożenie dla wartości tych obszarów. Należy dążyć do objęcia ochroną prawną

obszarów cennych przyrodniczo oraz do tego, aby zagospodarowanie i użytkowanie otoczenia obszarów cennych przyrodniczo i chronionych było kształtowane w sposób zapewniający równowagę przyrodniczą. Sposób zagospodarowania oraz użytkowania obszarów, na których występują obiekty objęte ochroną prawną powinien służyć ich ochronie oraz zachowaniu, wzmocnieniu i wyeksponowaniu ich wartościowych cech. Należy dążyć do wyeksponowania kompleksów zieleni oraz krajobrazowych widoków otwartych. Należy dążyć do likwidacji obiektów i funkcji dysharmonijnych, które niekorzystnie wpływają na walory przyrodnicze i krajobrazowe wartościowych obiektów i obszarów. W przypadku braku możliwości ich likwidacji należy dążyć do przekształceń przestrzennych, które zmniejszą ich negatywne oddziaływanie i w sposób harmonijny oraz zrównoważony włączą je w otaczający krajobraz, m.in. poprzez zwiększanie udziału zieleni urządzonej lub przesłonięcie niekorzystnych widoków zielenią wysoką.

**II.** Na terenie gminy Wierzbno występują następujące, prawnie ustanowione formy ochrony przyrody:

- pomniki przyrody (7),
- rezerwat przyrody Las Jaworski,
- Siedlecko-Węgrowski Obszar Chronionego Krajobrazu,
- Obszar Natura 2000 – Ostoja Nadliwiecka,
- Obszar Natura 2000 – Dolina Liwca,
- korytarz Ekologiczny – Dolina Liwca,
- lasy ochronne.

Zasady ochrony wymienionych form ochrony przyrody regulują przepisy odrębne. Należy uwzględnić m.in. zapisy zawarte w:

- planie ochrony dla rezerwatu przyrody Las Jaworski (Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie z dnia 24 marca 2020 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony dla rezerwatu przyrody Las Jaworski, *Dz. Urz. z 2020 r. poz. 4218*),
- Uchwale Nr 137/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 18 września 2018 r. w sprawie Siedlecko-Węgrowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (*Dz. Urz. z 2018 r. poz. 9054*),
- planach zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Ostoja Nadliwiecka oraz obszaru Natura 2000 Dolina Liwca, zgodnie z zarządzeniami Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska.

**III.** Następujące obszary proponuje się objąć ochroną prawną:

- 1) rezerwat przyrody Osownica;
  - 2) zespół przyrodniczo-krajobrazowy Janówek, na terenie którego wprowadza się:
    - nakaz utrzymania dotychczasowego sposobu gospodarowania tj. gospodarki łąkowo-pastwiskowej, ze szczególnym uwzględnieniem dotychczasowego wykaszania łąk,
    - zakaz wysypywania i wylewania odpadów,
    - zakaz dalszego pogłębiania rowów melioracyjnych,
    - zakaz usuwania istniejących zadrzewień;
  - 3) użytki ekologiczne: Bagienko i Skarżyn, na terenie których wprowadza się:
    - nakaz utrzymania dotychczasowego sposobu zagospodarowania,
    - zakaz wysypywania i wylewania odpadów,
    - zakaz zmiany stosunków wodnych,
-

- zakaz wypalania szuwarów,
- utrzymanie wykaszania traw.

Dodatkowo postuluje się o przekształcenie Siedlecko-Węgrowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu w Park Krajobrazowy Doliny Liwca.

Powyższe obszary i obiekty zostały wskazane na rysunku Studium pt. *Kierunki zagospodarowania przestrzennego – planowana struktura funkcjonalno-przestrzenna*.

### 5.3. OGÓLNE ZASADY I POSTULATY W ZAKRESIE OCHRONY PRZYRODY

W ramach ochrony przyrody na terenie gminy Wierzbno należy prowadzić następujące działania:

- utrzymywać istniejącą ochronę prawną obszarów i obiektów o wysokich wartościach przyrodniczych;
- obejmować ochroną prawną najcenniejsze obszary i obiekty przyrodnicze;
- chronić tereny leśne przed zmianą przeznaczenia na cele nieleśne oraz zwiększać lesistość gminy poprzez zalesianie gruntów o małej przydatności dla produkcji rolniczej;
- chronić rolniczą przestrzeń produkcyjną;
- wspierać rozwój rolnictwa ekologicznego;
- zachować stanowiska roślin rzadkich i chronionych;
- chronić ekosystemy mające znaczenie dla zachowania bioróżnorodności, w tym ekosystemy wodne, bagienne, leśne i łąkowe;
- utrzymywać wysoką mozaikowość środowiska przyrodniczego gminy;
- utrzymywać, kształtować i wzmacniać powiązania ekologiczne obszarów o walorach przyrodniczo-krajobrazowych, z uwzględnieniem powiązań regionalnych poza gminą;
- zachować drożność korytarzy ekologicznych oraz eliminować bariery utrudniające migrację fauny i flory;
- wprowadzać zieleń izolacyjną wzdłuż terenów mających lub mogących mieć negatywne oddziaływanie na środowisko przyrodnicze;
- zachować i chronić przed melioracjami odwadniającymi obszary torfowiskowe, doliny rzeczne i obniżenia terenowe;
- zachować i chronić charakterystyczne struktury geologiczne i geomorfologiczne dolin rzecznych;
- odtwarzać właściwe stosunki wodne i zwiększać zdolności retencyjne gminy;
- chronić wody powierzchniowe oraz zasoby wód podziemnych GZWP zgodnie z warunkami określonymi dla obszaru ochronnego oraz przeciwdziałać zagrożeniom powodziowym;
- stosować ekologiczne technologie i urządzenia infrastruktury technicznej;
- prowadzić politykę sprzyjającą ochronie środowiska przyrodniczego;
- dbać o zrównoważony rozwój turystyki na obszarach cennych przyrodniczo;
- łagodzić skutki niewłaściwego korzystania ze środowiska oraz przywracać wartości przyrodnicze utracone w wyniku działalności człowieka.

### 5.4. POSTULATY W ZAKRESIE OCHRONY POWIETRZA ATMOSFERYCZNEGO

W zakresie ochrony powietrza atmosferycznego w Studium określa się następujące postulaty:

---

- ograniczenie niskiej emisji poprzez stopniowe przechodzenie na stosowanie proekologicznych źródeł energii oraz energii ze źródeł odnawialnych, modernizacja źródeł ciepła, wykorzystanie kotłowni działających na proekologiczne paliwa (olej, gaz, biomasa) do ogrzewania budynków mieszkalnych oraz budynków użyteczności publicznej oraz zastosowanie urządzeń o wysokiej sprawności i niskiej emisyjności, zaleca się także wykorzystanie źródeł energii odnawialnej;
- należy dążyć do poprawy parametrów cieplnych budynków poprzez termomodernizację budynków użyteczności publicznej, komunalnych i prywatnych;
- nielocalizowanie na terenie gminy nowych przedsięwzięć znacząco oddziałujących na środowisko oraz mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem niezbędnych elementów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, w tym infrastruktury komunalnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- zaleca się zwiększenie powierzchni zieleni na obszarach zurbanizowanych w celu poprawy warunków mikroklimatycznych oraz wykorzystanie zieleni wysokiej przyulicznej do częściowego pochłaniania zanieczyszczeń komunikacyjnych;
- rozwój transportu rowerowego, opartego na spójnym systemie dróg i ścieżek rowerowych, uwzględniającym powiązania regionalne;
- należy dążyć do ograniczenia emisji substancji związanych z ruchem samochodowym na tereny mieszkaniowe poprzez modernizację istniejącej infrastruktury drogowej;
- wdrażanie i stosowanie nowych technologii przyjaznych środowisku;
- opracowanie Planu Gospodarki Niskoemisyjnej dla gminy.

## 5.5. POSTULATY W ZAKRESIE OCHRONY KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

W zakresie ochrony krajobrazu kulturowego w Studium określa się następujące postulaty:

- wyeksponowanie najcenniejszych obiektów należących do dziedzictwa kulturowego Wierzbna poprzez rewitalizację obiektów architektonicznych zlokalizowanych na terenie gminy;
- ochrona i zachowanie ciągów i osi widokowych oraz wyeksponowanie dominant;
- ochrona krajobrazu obszarów otwartych, wraz z ograniczeniem na nich działalności inwestycyjnej;
- na terenach istniejących układów zabudowy posiadających historyczne walory urbanistyczno-architektoniczne – nowe obiekty powinny nawiązywać skalą, formą, usytuowaniem, budynków do lokalnych tradycji architektoniczno-budowlanych oraz harmonizować z otoczeniem;
- należy dążyć do usuwania obiektów dysharmonizujących z otoczeniem;
- kształtowanie układu funkcjonalno-przestrzennego gminy musi uwzględniać zachowanie lokalnego systemu powiązań przyrodniczych wraz z jego zewnętrznymi połączeniami;
- w zakresie ochrony ekosystemów leśnych zaleca się zachowanie jak największej ich różnorodności, ograniczając monokultury na rzecz prowadzenia gospodarki leśnej ukierunkowanej na budowę drzewostanów zgodną z potencjalną roślinnością naturalną;
- na terenach cennych przyrodniczo zaleca się wyznaczenie użytków ekologicznych w celu zapewnienia trwałej ochrony najcenniejszym fragmentom ekosystemów leśnych i nieleśnych z populacjami rzadkich i zagrożonych gatunków roślin i zwierząt;
- w celu zachowania cennych walorów przyrodniczych i krajobrazowych zaleca się kształtowanie struktury mozaikowej krajobrazu rolniczego poprzez zachowanie w nim oczek wodnych oraz zachowanie i odtworzenie zadrzewień i zakrzaczeń śródpolnych;



- w gospodarowaniu terenów nadrzecznych zaleca się czynne zabezpieczenie łąk i pastwisk poprzez zachowanie obecnych form użytkowania oraz prowadzenia regularnego koszenia lub wypasu,
- stworzenie leśnych korytarzy ekologicznych pomiędzy izolowanymi kompleksami leśnymi.

## 5.6. POSTULATY W ZAKRESIE OCHRONY POWIERZCHNI ZIEMI

W zakresie ochrony powierzchni ziemi w Studium określa się następujące postulaty:

- zaleca się wprowadzenie zakazu lokalizacji składowisk i zakładów utylizacji odpadów z uwagi na niesprzyjające warunki hydrogeologiczne;
- należy doskonalić system gospodarowania odpadami;
- w zakresie gospodarki ściekowej powinien obowiązywać zorganizowany sposób odprowadzania ścieków i pełnoprofilowe ich oczyszczanie z uwagi na wrażliwe cechy środowiska gruntowo-wodnego;
- należy ograniczyć stosowanie uciążliwych dla środowiska nawozów mineralnych i środków ochrony roślin;
- należy promować rolnictwo ekologiczne;
- należy chronić grunty rolne oraz leśne przed nadmiernymi zmianami przeznaczenia na nierolne oraz nieleśne, w tym maksymalne ograniczenie przeznaczania na cele nierolnicze gleb organicznych oraz mineralnych klas I-IV;
- należy chronić naturalną rzeźbę terenu, z wyjątkiem realizacji niezbędnych elementów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

## 5.7. POSTULATY W ZAKRESIE OCHRONY ZASOBÓW WÓD I ICH JAKOŚCI

W zakresie ochrony zasobów wód i ich jakości w Studium określa się następujące zasady i postulaty:

- uporządkowanie systemu gospodarki wodno-ściekowej, skanalizowanie obszarów zwartej zabudowy gminy, zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, wód gruntowych i gruntu;
- zaleca się retencjonowanie czystych wód opadowych na terenach mieszkaniowych i wykorzystywanie ich do nawodnienia terenów zieleni;
- prowadzenie działań zmierzających do zwiększenia retencji wodnej na terenach leśnych, rolniczych i zurbanizowanych;
- sukcesywne modernizowanie zabezpieczeń przeciwpowodziowych;
- w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych zaleca się ochronę ujęć wodnych, wprowadzanie i pozostawienie zadrzewień i zakrzaceń wzdłuż koryt rzek, pozostawienie na terenach dolinnych podmokłych obszarów łąkowych;
- zaleca się zachowanie jak największej powierzchni biologicznie czynnej na terenach przewidzianych do zabudowy;
- wyposażenie rozproszonej zabudowy (nie objętej siecią kanalizacyjną) w szczelne zbiorniki osadowe, z których ścieki wywożone będą do oczyszczalni;
- ograniczenie do niezbędnego minimum stosowania chemicznych środków ochrony roślin na terenach dolin;

- składowanie odpadów stałych wyłącznie na urządzonych terenach gromadzenia odpadów;
- objęcie rzeki Strugi monitoringiem.

## 5.8. POSTULATY W ZAKRESIE OCHRONY AKUSTYCZNEJ

W zakresie ochrony akustycznej w Studium określa się następujące postulaty:

- rozwój komunikacji publicznej oraz tras rowerowych w celu zmniejszenia ogólnej liczby pojazdów generujących hałas;
- stosowanie pasów zieleni izolacyjnej oraz ekranów akustycznych (tylko w uzasadnionych przypadkach) wzdłuż istniejących oraz planowanych dróg, sąsiadujących z terenami zabudowy mieszkaniowej, dla których stwierdzone zostanie przekroczenie dopuszczalnych poziomów hałasu;
- zwiększenie udziału zieleni przyulicznej z możliwością realizacji nasadzeń alejowych, w przypadku realizacji nowych ulic lub dróg zaleca się nasadzenia o charakterze alejowym drzewami odpowiednimi dla warunków siedliskowych;
- w przypadku lokalizacji uciążliwych funkcji produkcyjnych lub usługowych zaleca się stosowanie zieleni izolacyjnej i ograniczenie uciążliwości do zajmowanych terenów;
- modernizacja dróg – poprawa stanu nawierzchni oraz stosowanie cichych nawierzchni dróg w gminie;
- wprowadzanie ograniczenia prędkości na strategicznych odcinkach dróg;
- zapoczątkowanie systemu monitoringu hałasu na terenie gminy.

## 5.9. ZASADY OCHRONY UZDROWISK

W zakresie ochrony uzdrowisk w Studium nie wprowadza się żadnych ustaleń. Zgodnie z Ustawą z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych, gminie Wierzbno nie został nadany status gminy uzdrowiskowej.

ROZDZIAŁ VI  
**USTALENIA W ZAKRESIE OBSZARÓW  
I ZASAD OCHRONY DZIEDZICTWA  
KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR  
KULTURY WSPÓŁCZESNEJ**

## 6.1. OCHRONA OBSZARÓW I OBIEKTÓW DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW

### 6.1.1. Podstawowe zasady ochrony dziedzictwa kulturowego

Utrwalenie wartości dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dziedzictwa archeologicznego jest jednym z podstawowych celów polityki przestrzennej określonej w Studium. Historyczne elementy determinują strukturę funkcjonalno-przestrzenną gminy oraz kształtują jej charakterystyczny wizerunek. Podejmowane działania ochronne dotyczą zespołów zabudowy, pojedynczych obiektów, zakomponowanych form zieleni oraz miejsc upamiętniających wydarzenia historyczne.

Podstawowe zasady ochrony wartości zabytkowych w obszarach dziedzictwa kulturowego, którym należy podporządkować kształtowanie zabudowy oraz zagospodarowanie terenów to:

- zachowanie i konserwacja zabytkowej substancji;
- ochrona zabytkowych układów zabudowy oraz ich kompozycji przestrzennej;
- podporządkowanie wymogom ochrony konserwatorskiej przekształceń zabytkowej zabudowy oraz zagospodarowania terenów;
- wykluczenie lokalizowania obiektów dysharmonizujących i przesłaniających obiekty zabytkowe w obszarach zabytkowych i historycznych oraz w ich sąsiedztwie;
- kształtowanie odpowiedniej ekspozycji obiektów zabytkowych o wysokich walorach kulturowych i architektonicznych;
- ograniczenie lokalizowania naziemnej infrastruktury technicznej w sąsiedztwie obiektów zabytkowych lub w obszarach zabytkowych i historycznych.

### 6.1.2. Obszary i obiekty zabytkowe wpisane do rejestru i ewidencji zabytków objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych

- I. Na terenie gminy Wierzbno znajdują się obszary i obiekty ujęte w rejestrze Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Są to:
  - zespół kościoła parafialnego pw. św. Stanisława Biskupa Męczennika – nr rejestru A-716 z dnia 06.10.2006 r.,
  - zespół dworsko-parkowy: dwór i park – nr rejestru A-390 z dnia 25.03.1987 r.,
  - grobla i staw wraz z otoczeniem w promieniu 100 m – nr rejestru A-115/64 z dnia 24.01.1957 r.,
  - ruina dworu warownego wraz z otoczeniem poza fosą (teren w promieniu 30 m) – nr rejestru A-142/627 z dnia 04.04.1962 r.,
  - kościół parafialny pw. św. Piotra i Pawła – nr rejestru A-358 z dnia 31.12.1983 r.,
  - dzwonnica bramna i ogrodzenie kościoła parafialnego św. Ap. Piotra i Pawła – nr rejestru A-1669 z dnia 21.10.2021 r.
- II. Obiekty i obszary ujęte w gminnej ewidencji zabytków:

Na terenie gminy znajduje się ponad 80 obszarów i obiektów zabytkowych wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, których lokalizację należy uwzględnić w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków zostały zawarte w „Załączniku B” (Załącznik 2.1B) do Studium.

- III. Ogólne zasady dotyczące obiektów i obszarów ujętych w rejestrze oraz ewidencji zabytków:
- 1) obiekty ujęte w ewidencji zabytków należy przewidzieć do trwałej adaptacji, z zachowaniem ich tradycyjnych dla miejsca form i faktur;
  - 2) adaptacja i modernizacja powinna odbywać się na zasadach zapewniających zachowanie istotnych dla miejscowej tradycji form architektonicznych, proporcji i gabarytów, detalu, materiałów i faktur wypraw zewnętrznych;
  - 3) wszelkie działania dotyczące zmiany gabarytów, zmian w sposobie dyspozycji i artykulacji elewacji – czyli takie, które mogą mieć wpływ na stan zachowania lub zmianę wyglądu obiektów:
    - znajdujących się w rejestrze zabytków – wymagają uzgodnień z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
    - znajdujących się w ewidencji zabytków – wymagają konsultacji z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;
  - 4) ewentualna konieczność rozbiórki zabytku włączonego do ewidencji powinna być przeprowadzona zgodnie z przepisami odrębnymi.

### 6.1.3. Zaewidencjonowane stanowiska archeologiczne

- I. W granicach gminy Wierzbno znajduje się 77 stanowisk archeologicznych, wpisanych do Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków, leżących w zasięgu 5 obszarów AZP.  
Wykaz stanowisk archeologicznych ujętych w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków został zawarty w „Załączniku A” (Załącznik 2.1A) do Studium.
- II. Postuluje się, aby tereny, na których stwierdzono występowanie stanowisk archeologicznych pozostały otwarte (niezabudowane). Ewentualna zmiana zagospodarowania tych terenów powinna być poprzedzona badaniami archeologicznymi, których wyniki zadecydują o dopuszczalnym zakresie działalności inwestycyjnej. Na prowadzenie badań archeologicznych wymagane jest uzyskanie pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
- III. Ochrona stanowisk archeologicznych polega na uwzględnianiu w zagospodarowaniu przestrzennym i przy opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego następujących zasad:
  - wskazanie stanowisk archeologicznych w planach miejscowych;
  - prowadzenie wszelkich działań inwestycyjnych po przeprowadzeniu badań wykopaliskowych, bądź przy udziale archeologa, z możliwością zmiany nadzoru archeologicznego na badania archeologiczne w przypadku odkrycia zachowanych obiektów archeologicznych i architektonicznych, na zasadach przepisów odrębnych;
  - możliwość odstąpienia od w/w czynności w przypadkach uzgodnionych z organem ds. ochrony zabytków.

Lokalizacja stanowisk archeologicznych została przedstawiona na rysunku Studium pt. *Kierunki zagospodarowania przestrzennego – planowana struktura funkcjonalno-przestrzenna*.

#### 6.1.4. Obowiązujące strefy ochrony konserwatorskiej oraz obszary proponowane do objęcia ochroną w formie nowych stref ochrony konserwatorskiej

Obowiązujące strefy ochrony konserwatorskiej "A", "B", "K", "W", "OW" oraz "OWD" zostały naniesione na rysunku Studium – *Kierunki zagospodarowania przestrzennego – planowana struktura funkcjonalno-przestrzenna*. Ogólne zasady ochrony oraz zasięg stref ochrony konserwatorskiej opisano poniżej.

**STREFA „A”** – pełnej ochrony konserwatorskiej, obejmująca obszar szczególnie wartościowy, do bezwzględnego zachowania, na którym elementy historycznego układu przestrzennego miejscowości lub jego części, tzn. rozplanowanie, zabudowa oraz związany z nim integralnie teren i krajobraz zachowały się w tak wysokim stopniu, że znajdujący się na nim zespół, wyróżnia się w całości układu przestrzennego współczesnej miejscowości swoimi cechami przestrzennymi, a w szczególności tym, że dominują w nim elementy historycznej kompozycji przestrzennej, obrazujące czytelnie historyczne pochodzenie zespołu oraz reprezentacyjne lub typowe dla pewnego okresu w rozwoju architektury i urbanistyki pod względem rozplanowania, zabudowy oraz układu terenu i krajobrazu.

Wszystkie prace prowadzone na tym obszarze należy wykonywać zgodnie z przepisami odrębnymi wynikającymi z ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Strefa „A” obejmuje:

- teren zespołu kościoła parafialnego w Wierzbnie,
- teren zespołu kościoła parafialnego w Czerwonce,
- zespół dworsko-parkowy w Janówku,
- założenie obronne w Ossównie oraz jego otoczenie,
- groblę i staw wraz z otoczeniem w promieniu 100 m w miejscowości Kropy.

W strefie „A” obowiązują następujące zasady:

- zakazuje się wznoszenia jakichkolwiek obiektów kubaturowych w tej strefie,
- wymaga się zachowania zasadniczych elementów historycznego rozplanowania tj. utrzymanie istniejącej sieci dróg, alei, szpalerów roślinności wysokiej, osi widokowych i kompozycyjnych, układu stawów i cieków wodnych,
- wymaga się zachowania istniejących podziałów parcelacyjnych,
- zakazuje się wytyczania nowych ciągów komunikacyjnych,
- wszelkie działania inwestycyjne i projektowe w tej strefie muszą być konsultowane z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków na etapie koncepcji i zatwierdzane na etapie realizacji.

**STREFA „B”** – ochrony konserwatorskiej zachowanych elementów zabytkowych, obejmująca obszar podlegający rygorom w zakresie utrzymania zasadniczych elementów istniejącej substancji o wartościach kulturowych i charakteru w skali nowej zabudowy oraz niezbędną podbudowę przestrzenną dla zabytkowego obiektu dominującego, a także tereny historycznego układu przestrzennego, gdzie zostały zatarte elementy dawnego założenia, rozebrane lub przebudowane historycznie budowy kubaturowe, zlikwidowane ciek wodne czy zespoły starodrzewia.

Z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków należy konsultować przebudowę obiektów zabytkowych, lokalizację nowych obiektów i korektę układu przestrzennego.

Strefa „B” obejmuje:

- fragment rozplanowania miejscowości wraz z cmentarzem parafialnym w Wierzbnie,
- zespół dworsko-parkowy w Wierzbnie,
- teren wokół krzyża i tablicy upamiętniającej miejsce zgrupowania żołnierzy AK, przed wyruszeniem do akcji „Burza”,
- fragment rozplanowania miejscowości Czerwonka – wieś i folwark,
- cmentarz parafialny w Czerwonce,
- plac wokół kapliczki Matki Boskiej w Czerwonce,
- aleję dojazdową do zespołu dworskiego w Janówku,
- fragment rozplanowania miejscowości Kropy łącznie z terenem wokół młyna wodnego,
- teren wokół pomnika żołnierzy radzieckich w Krypach,
- teren cmentarza osadników niemieckich w Nadziei,
- teren wokół założenia dworu obronnego w Ossównie.

W strefie „B” obowiązują następujące zasady:

- wymaga się zachowania zasadniczych elementów historycznego rozplanowania, tj. utrzymania istniejącej sieci dróg, alei, szpalerów, osi widokowych i kompozycyjnych,
- dopuszcza się realizację nowej zabudowy w zależności od jej funkcji, z wymogiem dostosowania jej do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali i bryły zabudowy, przy jednoczesnym założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej,
- wymaga się zachowania istniejących podziałów parcelacyjnych,
- zakazuje się wytyczania nowych ciągów komunikacyjnych,
- wszelkie działania inwestycyjne i projektowe w tej strefie muszą być konsultowane z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków na etapie koncepcji i zatwierdzane na etapie realizacji.

**STREFA „K”** – ochrony krajobrazu kulturowego, obejmuje tereny krajobrazu integralnie związane z zespołem zabytkowym, znajdujące się w jego otoczeniu oraz obszary jednorodne pod względem rodzaju pokrycia terenu lub rodzaju związków widokowych w zespole zabytkowym.

Strefa „K” obejmuje:

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

W strefie „K” postuluje się o:

- zachowanie istniejącego drzewostanu,
- utrzymanie istniejącego użytkowania,
- niewprowadzanie zwartych nasadzeń wysoką roślinnością,
- nielocalizowanie obiektów kubaturowych,

- wszelkie działania inwestycyjne i projektowe w tej strefie muszą być konsultowane z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków na etapie koncepcji i zatwierdzane na etapie realizacji.

**STREFA „W”** – ścisłej ochrony relikwów archeologicznych.

Strefa „W” obejmuje teren kurhanu z okresu wczesnego średniowiecza w Karczewcu.

**STREFA „OW”** – obserwacji archeologicznej, w której wszelkie zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają uprzedniego przeprowadzenia badań archeologicznych na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

Strefa „OW” obejmuje:

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



- ślad osadniczy z okresu starożytnego w Adamowie (69),
- ślad osadnictwa starożytnego w Sulkach (65),
- osada z epoki brązu, ślad osadnictwa wczesnośredniowiecznego w Koszewnicy (64),
- ślad osadnictwa starożytnego w Koszewnicy (67),
- ślad osadniczy z okresu wpływów rzymskich w Koszewnicy (66),
- ślad osadniczy z okresu nowożytnego w Koszewnicy (7),
- osada i ślady osadnicze z okresu średniowiecznego w Koszewnicy (45, 46, 47),
- ślad osadniczy z epoki brązu i okresu starożytnego w Adamowie (70),
- ślad osadniczy w Świdnie (62),
- ślad osadniczy z okresu wczesnośredniowiecznego w Świdnie (61),
- osada z epoki neolitu, epoki brązu i okresu średniowiecza w Wólce (56, 57),
- ślad osadniczy z epoki brązu w Wólce (60),
- ślad osadniczy z okresu wczesnośredniowiecznego w Piaskach (63),
- ślad osadniczy z okresu wczesnośredniowiecznego w Wierzbnie (48),
- ślad osadniczy z okresu późnośredniowiecznego w Wierzbnie (53, 54, 55),
- ślad osadniczy z okresu starożytnego i średniowiecznego w Wierzbnie (58, 59),
- ślad osadniczy z okresu późnośredniowiecznego w Wierzbnie (52),
- ślad osadniczy z okresu wpływów rzymskich i okresu wczesnego średniowiecza w Wierzbnie (49),
- osada z późnej epoki brązu w Soboniu (44),
- ślad osadniczy z okresu starożytnego w Soboniu (43),
- ślad osadniczy z okresu późnego średniowiecza w Wierzbnie (42),
- ślad osadniczy z okresu późnego średniowiecza w Wierzbnie (50),
- ślad osadniczy z okresu rzymskiego w Jaworku (72),
- osada z okresu późnego średniowiecza i nowożytnego w Jaworku (71),
- cmentarzysko z okresu nowożytnego w Jaworku (73),
- punkt osadniczy z okresu średniowiecznego i nowożytnego w Jaworku (74),
- dwór z okresu nowożytnego w Majdanie (80),
- ślad osadniczy z okresu wpływów rzymskich i wczesnego średniowiecza w Cierpiętach (76),
- punkt osadniczy z okresu średniowiecznego w Cierpiętach (75),
- ślad osadniczy z okresu starożytnego w Cierpiętach (77),
- ślad osadniczy z okresu starożytnego w Cierpiętach (78),
- ślad osadniczy z okresu starożytnego w Cierpiętach (79).

**STREFA „OWD”** – domniemanych stanowisk archeologicznych.

Strefa „OWD” obejmuje:

- teren przy Strudze na wschodnim skraju miejscowości Wyczółki,
- teren przy Strudze na południowo-zachodnim skraju miejscowości Wyczółki,

- teren położony na południe od miejscowości Wyczółki,
- teren położony na południowy-wschód od Karczewca,
- teren położony przy drodze Grębków – Liw, na południe od Karczewca.

Zasięg stref ochrony konserwatorskiej został wskazany na rysunku Studium pt. *Kierunki zagospodarowania przestrzennego – planowana struktura funkcjonalno-przestrzenna*.

#### 6.1.5. Ochrona dóbr kultury współczesnej

W Studium nie wyznacza się obszarów ochrony dóbr kultury współczesnej. Dobra kultury współczesnej jako elementy krajobrazu kulturowego gminy podlegają ochronie polegającej przede wszystkim na ustaleniu w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego zasad ochrony budynków, zespołów zabudowy, terenów wartościowych krajobrazowo, itp. Należy dążyć, żeby w razie potrzeby, obszary i obiekty stanowiące dobra kultury współczesnej obejmować ochroną w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

#### 6.1.6. Elementy kompozycji przestrzennej

Na rysunku Studium pt. *Kierunki zagospodarowania przestrzennego – planowana struktura funkcjonalno-przestrzenna* zostały wyznaczone elementy kompozycji przestrzennej:

1) dominanty do wyeksponowania:

- wieża Kościoła parafialnego pw. św. Stanisława w Czerwonce,
- brama ogrodzenia cmentarza rzymskokatolickiego przy Kościele parafialnym pw. św. Piotra i Pawła w Wierzbnie;

2) oś widokowa do zachowania: oś widokowa na wieżę Kościoła parafialnego pw. św. Stanisława w Czerwonce.

Dla wyznaczonych obiektów i obszarów ważnych elementów kompozycji przestrzennej należy ze szczególną dbałością kształtować zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, tak aby przyjęte rozwiązania chroniły, podkreślały i wzmacniały wartości kompozycyjne tych obiektów. Należy prowadzić działania mające na celu harmonizowanie relacji i zależności pomiędzy wyznaczonymi obiektami, a ich otoczeniem. Na wyznaczonych kierunkach osi widokowych do zachowania należy przestrzegać zasady nieprzesłaniania widoku wyznaczonego przez daną oś.

**ROZDZIAŁ VII**  
**KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW**  
**KOMUNIKACJI, TRANSPORTU I**  
**PARKOWANIA**

## 7.1. KIERUNKI ROZWOJU TERENÓW DRÓG PUBLICZNYCH

### I. Polityka rozwoju transportu

Podstawowy kierunek polityki przestrzennej w zakresie zapewnienia sprawności układu komunikacyjnego gminy polega na jego utrzymaniu, modernizacji, wzmocnieniu oraz rozbudowie, zgodnie z parametrami wynikającymi z klasyfikacji funkcjonalno-technicznej określonej na rysunku Studium pt. *Kierunki zagospodarowania przestrzennego – planowana struktura funkcjonalno-przestrzenna*. Głównym celem polityki transportowej gminy jest poprawa wydajności i przepustowości komunikacji drogowej, poprawa bezpieczeństwa komunikacyjnego, wzmocnienie powiązań komunikacyjnych gminy, przy ograniczaniu uciążliwości dla środowiska oraz warunków zamieszkiwania.

Wskazany na rysunku Studium liniowy przebieg dróg istniejących i projektowanych ma charakter ustaleń obowiązujących w zakresie liniowej rezerwy terenów dla dróg o podanych klasach technicznych oraz funkcjach komunikacyjnych w planowanym układzie drogowym gminy, przy założeniu, że dokładny przebieg poszczególnych dróg wraz ze wskazaniem linii rozgraniczających terenów o przeznaczeniu pod funkcję drogi będą określane na etapie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz decyzji administracyjnych.

W zakresie rozwoju transportu w gminie wskazuje się następujące postulaty:

- należy dążyć do budowy wyznaczonego systemu transportowego poprzez uzupełnianie brakujących odcinków układu drogowego oraz modernizowanie i przebudowywanie istniejących dróg, w celu dostosowania ich pod względem parametrów technicznych do aktualnych wymogów prawnych i najwyższych standardów użytkowych i technologicznych, w szczególności dróg zapewniających obsługę terenów rozwijających się o funkcjach aktywności gospodarczej i usługowej;
- należy zapewnić wysoką jakość sieci powiązań wewnętrznych (umożliwienie dojazdu w celu partycypacji w różnych formach aktywności - praca, nauka, usługi, wypoczynek), a także obsługujących działalności gospodarcze;
- należy poprawiać standardy podróży i bezpieczeństwa ruchu;
- należy poprawiać warunki ruchu pieszego i rowerowego oraz systemu parkowania;
- należy kształtować pożądane zachowania komunikacyjne poprzez ułatwianie korzystania z komunikacji zbiorowej oraz uwzględnianie potrzeb pieszych i rowerzystów;
- należy kształtować system komunikacyjny w sposób, który będzie współtworzył łąd przestrzenny oraz stymulował rozwój przestrzenny i gospodarczy;
- należy ograniczać negatywny wpływ transportu na środowisko oraz warunki życia mieszkańców poprzez redukcję negatywnych oddziaływań, tj. hałas i emisja spalin;
- należy dążyć do poprawy czytelności układu drogowego, poprzez uwzględnienie jego hierarchizacji, określającej zróżnicowane funkcje poszczególnych dróg w układzie transportowym, ochronę dróg wyższych klas przed nadmierną dostępnością oraz uwolnienie zwartych obszarów zabudowy od ruchu tranzytowego;
- należy dostosować przekrój dróg do ich klasy technicznej i funkcji, jaką pełnią w obsłudze terenów, z uwzględnieniem obiektów i budowli inżynierskich, rozwiązań z dziedziny organizacji ruchu, komunikacji pieszej oraz rowerowej, zieleni oraz obiektów uznanych za zabytki kultury materialnej oraz z uwagi na przynależność dróg do obszaru przestrzeni publicznych;

- należy dążyć do uruchomienia nowych tras w związku z dowozem młodzieży do szkół gminnych;
- należy dążyć do poprawy sytuacji w dziedzinie obsługi technicznej pojazdów.

Przy określaniu kierunków rozwoju układu drogowego w szczególności wzięto pod uwagę: podstawowe zasady jego rozwoju, dotychczas obowiązujące Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Wierzbno, Strategię Rozwoju Gminy Wierzbno na lata 2020-2030, a także inwestycje celu publicznego, wynikające z Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego 2030+, a także zamierzenia inwestycyjne Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad oraz Zarządu Dróg Wojewódzkich.

- II. Klasyfikacja funkcjonalna planowanego układu drogowego gminy wraz z kierunkami jego rozbudowy zostały przedstawione na rysunku Studium pt. *Kierunki zagospodarowania przestrzennego – planowana struktura funkcjonalno-przestrzenna*. Docelowy kształt planowanej sieci komunikacji drogowej przedstawia również Schemat nr 3 - *Kierunki rozwoju systemu komunikacji drogowej, rowerowej i pieszej*. W ramach docelowego układu drogowego wyznaczono drogi publiczne krajowe, wojewódzkie, powiatowe i gminne, dla których określono następujące klasy techniczne:

- drogi klasy głównej (KDG) – istniejące,
- drogi klasy zbiorczej (KDZ) – istniejące,
- drogi klasy lokalnej (KDL) – istniejące.

Docelową klasę dróg ustala ich zarządca w oparciu o obowiązujące przepisy oraz warunki techniczno-użytkowe drogi.

System transportowy w gminie składa się z układu podstawowego i układu obsługującego. Najważniejszymi jego elementami są: droga wojewódzka nr 697 oraz droga powiatowa nr 2247W.

**Układ podstawowy** tworzą drogi klasy głównej i zbiorczej, będące drogami o znaczeniu ponadlokalnym i lokalnym o istotnym znaczeniu dla gminy – jest to droga wojewódzka oraz drogi powiatowe. Głównym zadaniem układu podstawowego jest przenoszenie ruchu transportowego o znaczeniu krajowym, regionalnym, zewnętrznym i częściowo wewnątrzgminnym. Drogi wyznaczone w ramach tego układu mogą służyć obsłudze terenów w zakresie wynikającym z ich klasy technicznej i dopuszczonym przepisami dotyczącymi warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne.

W zakresie podstawowego układu drogowego przewiduje się:

- 1) zachowanie ograniczonej dostępności do drogi wojewódzkiej nr 697 poprzez odpowiednią obsługę komunikacyjną terenów budowlanych drogami lokalnymi i dojazdowymi, zachowując odpowiednie odległości pomiędzy włączeniami do drogi wojewódzkiej,
- 2) zapewnienie możliwości przestrzennych dla rozbudowy i przebudowy dróg publicznych kategorii powiatowej należących do Powiatu Węgrowskiego do parametrów co najmniej klasy drogi zbiorczej oraz ograniczenie dostępności dróg klasy zbiorczej i dróg klasy głównej poprzez właściwe skomunikowanie terenów przyległych (zapewnienie dojazdu do terenów inwestycyjnych drogami lokalnymi i wewnętrznymi).

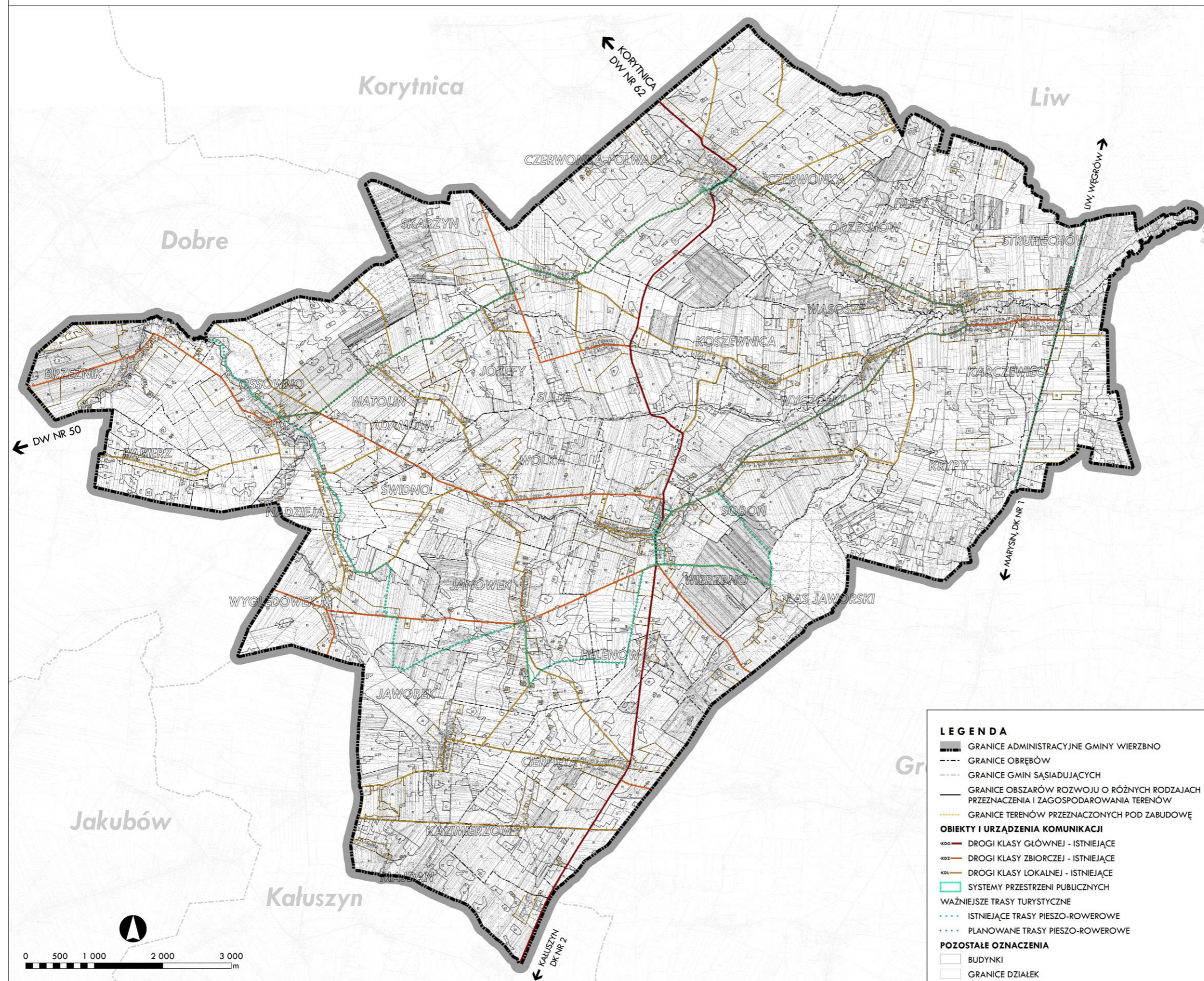
**Układ obsługujący** tworzą drogi klasy lokalnej oraz dojazdowej o znaczeniu lokalnym – są to drogi powiatowe oraz gminne. Głównym zadaniem układu obsługującego jest zapewnienie bezpośredniego dojazdu i obsługa zagospodarowania terenów, wyprowadzenie ruchu na drogi układu podstawowego i zapewnienie powiązań zewnętrznych i wewnętrznych, nieobsługiwanych przez układ podstawowy.

W zakresie układu obsługującego przewiduje się:

- 1) budowę niezbędnych dróg gminnych usprawniających ruch, poprawiających spójność sieci drogowej i obsługę zagospodarowania w gminie;
- 2) rozbudowę i przebudowę istniejących dróg gminnych lokalnych i dojazdowych - realizacja nawierzchni twardej na drogach gminnych posiadających nawierzchnię gruntową i gruntową ulepszoną oraz sukcesywnie modernizowanie dróg będących w złym stanie technicznym do parametrów wymaganych przepisami;
- 3) budowę nowych dróg na terenach planowanego zagospodarowania, szczególnie na terenach rozwojowych;
- 4) wspieranie inicjatyw gospodarczych w zakresie poprawy zaplecza technicznego motoryzacji, dotyczy to budowy stacji paliw, warsztatów naprawczych.

Przedstawione na rysunku Studium drogi gminne nie wyczerpują możliwości ich rozwoju.

**STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WIERZBNO**  
KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO - KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMU KOMUNIKACJI DROGOWEJ, ROWEROWEJ I PIESZEJ



Schemat nr 3. Kierunki rozwoju systemu komunikacji drogowej, rowerowej i pieszej; opracowanie własne.

## 7.2. KIERUNKI ROZWOJU TERENÓW DRÓG WEWNĘTRZNYCH

- I. Określa się główne postulaty w zakresie kształtowania dróg wewnętrznych:
  - należy utrzymać istniejące drogi wewnętrzne oraz uwzględnić możliwość realizacji nowych dróg wewnętrznych, niewyznaczonych na rysunku Studium, a wynikających ze specyfiki zagospodarowania poszczególnych nieruchomości w granicach poszczególnych obszarów funkcjonalnych;
  - dopuszcza się wyznaczanie nowych dróg wewnętrznych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz w decyzjach administracyjnych, z zastrzeżeniem konieczności harmonijnego ich powiązania z wyznaczonym w Studium układem drogowym oraz budowania za ich pomocą wewnątrzsiedlowych połączeń integrujących funkcjonalnie i przestrzennie poszczególne fragmenty osiedli;
  - należy dążyć do kształtowania otwartych, ogólnodostępnych dróg wewnętrznych, powiązanych z systemem ścieżek rowerowych i pieszych;
  - w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić konieczność wykonywania dróg pożarowych o wymaganych parametrach techniczno-użytkowych określonych w przepisach odrębnych.
- II. Szczegółowe zasady utrzymania istniejących dróg wewnętrznych, jak również zasady ich przebudowy oraz budowy nowych dróg wewnętrznych, obsługujących istniejącą i projektowaną zabudowę, powinny być uwzględnione i jednoznacznie określone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, z uwzględnieniem następujących wytycznych:
  - szerokość dróg wewnętrznych w liniach rozgraniczających nie może być mniejsza niż 5 m, przy czym dopuszcza się odstępstwo dla modernizowanych istniejących ulic wewnętrznych, które znajdują się na obszarach ukształtowanej zabudowy, szczególnie na terenach objętych ochroną konserwatorską, z zachowaniem wymagań przepisów odrębnych;
  - należy stosować szerokość dróg wewnętrznych w liniach rozgraniczających jak dla dróg publicznych dojazdowych, co umożliwi przyszłe przejście drogi na rzecz dróg publicznych, w trybie przepisów odrębnych;
  - drogi wewnętrzne projektowane w formie sięgaczy powinny zapewniać swobodne poruszanie się samochodem, bez utrudnionego wjazdu/wyjazdu, poprzez sytuowanie na końcach sięgaczy placów manewrowych o wymiarach zgodnych z wymaganiami dla dróg pożarowych;
  - na terenach dróg wewnętrznych położonych w granicach terenów mieszkaniowych i usługowych dopuszcza się ustanawianie stref ruchu uspokojonego oraz stref współdzielonych.

## 7.3. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW PARKOWANIA

- I. Należy dążyć do stworzenia systemu parkowania, opartego na czytelnych i przyjaznych dla użytkowników regułach, opracowanego w formie polityki parkingowej. Do czasu przyjęcia polityki parkingowej w gminie, w celu zmniejszenia popytu na miejsca parkingowe w miejscach zbyt obciążonych, dopuszcza się stosowanie ograniczeń czasowych i lokalizacyjnych, a także wyznaczanie stref płatnego parkowania oraz reorganizacji ruchu drogowego, przy uwzględnieniu następujących zasad:
  - stosowanie strefowania dostępności miejsc parkingowych w obszarach szczególnie dużego zapotrzebowania na miejsca parkingowe, zapewniające bliższe dojście do przystanku komunikacji zbiorowej niż do miejsca postoju samochodu;



- dostosowanie potrzeb parkingowych do różnych użytkowników (niepełnosprawni, mieszkańcy, turyści, klienci usług, pracownicy);
  - zapewnienie obsługi parkingowej w sąsiedztwie przystanków komunikacji zbiorowej;
  - uwzględnienie wymogów ochrony środowiska, w tym m.in. w zakresie minimalnej odległości od zabudowy, ochrony gruntu i wód podziemnych przed zanieczyszczeniem;
  - lokalizowanie drzew i zieleni towarzyszącej parkingom;
  - w obszarach osiedli mieszkaniowych należy dążyć do uporządkowania parkowania oraz uzupełniania deficytu miejsc parkingowych poprzez wyznaczenie nowych parkingów w sąsiedztwie zabudowy, np.: wzdłuż dróg, na terenach nieefektywnie wykorzystywanych lub nieużytkowanych, przy czym nie należy zajmować na tę funkcję istniejących terenów zielonych lub potencjalnie mogących stanowić tereny zielone dla obsługi mieszkańców.
- II. Należy zapewnić możliwość bezpiecznego parkowania rowerów na obszarze całej gminy, zwłaszcza w obrębie strefy centrum Wierzbna oraz w miejscach generujących największy ruch, w szczególności w lokalnych ośrodkach usługowych, w miejscach pracy, nauki, atrakcji turystycznych, kulturalnych i przyrodniczych, wyznaczonych w koordynacji z siecią ścieżek rowerowych.
- III. Postuluje się o stosowanie następujących wskaźników określających liczbę miejsc postojowych dla samochodów osobowych towarzyszących poszczególnym przeznaczeniom i sposobom zagospodarowania terenu:
- dla zabudowy wielorodzinnej – minimum 1,5 miejsca postojowego / lokal;
  - dla zabudowy jednorodzinnej – minimum 2 miejsca postojowe / 1 mieszkanie, dom lub segment;
  - dla wielofunkcyjnej zabudowy mieszkaniowo-usługowej – minimum 1,2 miejsca postojowego / 1 mieszkanie i dodatkowo 1 miejsce postojowe / 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;
  - dla obiektów administracji i biur – minimum 2 miejsca postojowe / 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - dla banków – minimum 3 miejsca postojowego / 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - dla handlu i usług – minimum 3 miejsca postojowe / 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - dla wieloprzestrzennych obiektów handlowo-usługowych (powyżej 2000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej) – minimum 50 miejsc postojowych / 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - dla kin i teatrów – minimum 2 miejsca postojowe / 10 miejsc;
  - dla gastronomii – minimum 3 miejsca postojowe / 10 miejsc konsumpcyjnych;
  - dla publicznych obiektów opieki zdrowotnej – minimum 1 miejsce postojowe / 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - dla szkół – minimum 3 miejsca postojowe / 10 zatrudnionych;
  - dla obiektów sportu i rekreacji – minimum 10 miejsc postojowych dla użytkowników;
  - dla prywatnych przychodni i gabinetów lekarskich – minimum 2 miejsca postojowe / 1 gabinet;
  - dla hoteli – minimum 3 miejsca postojowe / 10 łóżek;
  - dla produkcji – minimum 3,5 miejsca postojowego / 10 zatrudnionych;
  - dla obiektów handlu hurtowego – minimum 1 miejsce postojowe / 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;

- dla stacji obsługi pojazdów – minimum 4 miejsca postojowe / stanowisko naprawcze;
- dla kościołów – minimum 1 miejsce postojowe / 10 użytkowników jednocześnie;
- dla cmentarzy – minimum 10 miejsc postojowych / 1 ha cmentarza;
- dla zabudowy letniskowej – minimum 1 miejsce na każdy domek lub działkę letniskową.

Parkingi należy realizować na terenie własnym inwestycji. Wymienione powyżej wskaźniki należy uściślić w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, z uwzględnieniem zmian wynikających ze szczegółowej analizy terenu oraz wymogu określenia miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

- IV. Należy przewidzieć miejsca do przechowywania lub postoju rowerów - w liczbie nie mniejszej niż 10% wyliczonej liczby miejsc dla samochodów osobowych, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla każdej z w/w funkcji.
- V. Parkowanie stałe pojazdów ciężarowych powinno odbywać się na terenach baz transportowych i innych wyznaczonych do tego celu miejscach. Przeładunek i parkowanie czasowe samochodów ciężarowych powinno odbywać się na działkach obiektów generujących ruch takich pojazdów.
- VI. Dopuszcza się realizację wszelkich obiektów budowlanych związanych z wdrożeniem docelowego systemu parkowania, w tym wolnostojących i zintegrowanych z innymi obiektami parkingów i garaży: naziemnych, podziemnych i nadziemnych. Jednakże należy dążyć, aby rozwiązania te zostały określone w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

#### 7.4. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI PIESZEJ

- I. Na rysunku Studium wyznaczono ważniejsze trasy turystyczne – trasy pieszo-rowerowe istniejące oraz planowane w granicach gminy. Mają one istotne znaczenie dla zachowania ciągłości powiązań pomiędzy obszarami gminy. Wyznaczona sieć ważniejszych powiązań pieszo-rowerowych może być uzupełniana i modyfikowana na innych etapach prac planistycznych, w szczególności w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Należy dążyć do rozwoju gęstej i ciągłej sieci ścieżek pieszych, która zapewni wygodny, bezpieczny i szybki dostęp do obiektów użyteczności publicznej, usług publicznych, ośrodków usługowych oraz atrakcji turystycznych, kulturalnych i przyrodniczych. Układ ścieżek pieszych należy połączyć z terenami sportu, rekreacji i wypoczynku oraz z systemem przestrzeni publicznych i terenami zielonymi: parkami, zieleńcami, skwerami i zielenią towarzyszącą zbiornikom i ciekom wodnym oraz zielenią leśną, otwartą, zlokalizowaną poza obszarami zabudowanymi. Kluczowymi do realizacji połączeniami pieszymi są odcinki, na których występuje największy ruch pieszy, przede wszystkim połączenie centrum Gminy z punktami generującymi największy ruch, tj.: Urząd Gminy, szkoła podstawowa, tereny rekreacyjno-sportowe, a także w planowanych obszarach lokalnych centrów w ramach obszarów funkcjonalnych U1 oraz U2.
- II. Komunikacja piesza na terenie gminy powinna być prowadzona w granicach istniejących i projektowanych:
  - terenów drogowych, w ramach zintegrowanych rozwiązań funkcjonalnych i przestrzennych, realizowanych w liniach rozgraniczających pasa drogowego dróg publicznych i dróg wewnętrznych, w formie chodników lub powierzchni pieszych, w których ruch pieszy jest podporządkowany ruchowi kołowemu;
  - samodzielnych terenów komunikacji pieszej, placów, skwerów itp., przystosowanych dla ruchu pieszego i o przeznaczeniu dla ruchu pieszego, wyznaczanych w liniach rozgraniczających w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego;

- terenów komunikacji pieszej, położonych w granicach terenów o innym dominującym przeznaczeniu, w formie placów, skwerów, ulic pieszych, alei, deptaków, pasaży, przejść i ścieżek, szlaków turystycznych, przystosowanych dla ruchu pieszego i rezerwowanych dla funkcji ruchu pieszego w obrębie linii rozgraniczających terenów o innym dominującym przeznaczeniu, wyznaczanych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.
- III. Tereny komunikacji pieszej znajdujące się na terenach drogowych podlegają uwarunkowaniom i ustaleniom właściwym dla terenów dróg publicznych. Pozostałe powiązania piesze, takie jak: istniejące i planowane place, skwery, pasaże, aleje i deptaki, ścieżki, trasy spacerowe, stanowią samodzielną strukturę komunikacji pieszej i należy je kształtować jako niezależne elementy komunikacji pieszej.
- IV. Należy dążyć do zachowania oraz rozwoju terenów szlaków turystycznych, utrwalonych kulturowo tras pieszych oraz turystyczno-krajoznawczych, w tym znakowanych szlaków PTTK ze szczególnym uwzględnieniem Szlaku ksiąg mazowieckich.
- V. Dopuszcza się bez ograniczeń realizację obiektów budowlanych związanych z realizacją docelowego układu terenów komunikacji pieszej, w tym między innymi budowli, takich jak: przejścia podziemne i nadziemne, kładki, przepusty, przy czym rozwiązania te powinny zostać uwzględnione w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.
- VI. Należy dążyć do budowania ciągłości układu ścieżek pieszych biegnących poprzecznie przez układ drogowy. Należy dążyć do minimalizowania konfliktów przestrzennych wynikających z braku powiązań poprzecznych przez układ drogowy poprzez wyznaczanie i realizowanie takich powiązań.

## 7.5. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI ROWEROWEJ

- I. Na rysunku Studium wyznaczono ważniejsze trasy turystyczne - trasy pieszo-rowerowe istniejące oraz planowane w granicach gminy. Mają one szczególnie ważne znaczenie dla zachowania ciągłości powiązań pieszych i rowerowych pomiędzy poszczególnymi obszarami gminy. Wyznaczona sieć ważniejszych powiązań pieszo-rowerowych może być uzupełniana i modyfikowana na innych etapach prac planistycznych, w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Należy dążyć do tego, aby infrastruktura rowerowa była z wyprzedzeniem uwzględniana przy planowaniu nowych terenów inwestycyjnych w gminie. Budowa spójnej sieci dróg rowerowych jest kluczowym elementem poprawy systemu komunikacji oraz bezpieczeństwa w gminie. Zaleca się budowę ścieżek rowerowych przede wszystkim wzdłuż: drogi wojewódzkiej nr 697, drogi powiatowej nr 2247W, a także wzdłuż części pozostałych dróg powiatowych i gminnych zgodnie z rysunkiem Studium.
- II. Ustala się następujące zasady, które powinny być uwzględniane przy projektowaniu i realizacji tras rowerowych:
  - rozwój sieci komunikacji rowerowej powinien odbywać się w oparciu o przygotowany dla gminy szczegółowy program rozwoju, opracowany na podstawie wcześniej przeprowadzonego monitoringu trendów zachowań komunikacyjnych rowerzystów oraz konsultacji społecznych, z uwzględnieniem istniejącej infrastruktury, mający na celu zapewnienie wysokich standardów infrastruktury rowerowej w zakresie bezpieczeństwa ruchu, pokrycia siecią rowerową gminy, zasad projektowania i wykonawstwa, a ujęte w nim wymogi powinny obowiązywać nowe inwestycje, remonty i modernizacje istniejącej i planowanej infrastruktury rowerowej na terenie gminy;

- należy dążyć do zachowania pełnej spójności źródeł i celów podróży objętych systemem tras rowerowych;
  - należy dążyć do poprawy bezpieczeństwa ruchu rowerzystów poprzez minimalizację punktów kolizji z ruchem drogowym, minimalizację pochyłości niwelety i różnicy poziomów oraz ujednolicenie prędkości;
  - trasy rowerowe należy prowadzić wzdłuż głównych dróg układu komunikacyjnego, w koordynacji z planami rozwoju sieci ścieżek rowerowych gminy i regionu, kształtowanych w sposób zapewniający obsługę powiązań relacji: dom-praca/nauka/usługi/rekreacja;
  - należy dążyć do zachowania ciągłości tras rowerowych na styku z sąsiadującymi gminami.
- III. Należy dążyć do budowania ciągłości układu ścieżek rowerowych biegnących poprzecznie przez układ drogowy. Należy dążyć do minimalizowania konfliktów przestrzennych wynikających z braku powiązań poprzecznych przez układ drogowy poprzez wyznaczenie i realizowanie takich powiązań.

## 7.6. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW TRANSPORTU ZBIOROWEGO

- I. Celem rozwoju komunikacji zbiorowej jest zwiększenie jej roli w systemie transportowym gminy, poprawa standardu obsługi, w tym zapewnienie możliwości korzystania z niej wszystkim mieszkańcom gminy. Komunikacja publiczna w gminie powinna przede wszystkim zapewniać połączenia pomiędzy miejscami zamieszkania a głównymi generatorami ruchu w gminie (praca, nauka, usługi).
- II. W Studium określa się następujące postulaty w zakresie rozwoju komunikacji zbiorowej:
  - należy dążyć do utworzenia zintegrowanego gminnego systemu komunikacji zbiorowej;
  - należy dążyć do tego, aby trasy autobusów oraz przystanki były zlokalizowane w promieniu 300 – 800 m od obszarów mieszkaniowych;
  - należy dążyć do uzyskania spójności systemów transportu zbiorowego lokalnego i regionalnego, przy uwzględnieniu przystanków przesiadkowych w bezpośrednim sąsiedztwie przystanków;
  - należy dostosować obiekty i środki transportu zbiorowego dla osób niepełnosprawnych.

**ROZDZIAŁ VIII**  
**KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW**  
**INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

## 8.1. KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- I. Ogólne zasady i postulaty w zakresie rozwoju sieci infrastruktury technicznej:
  - planuje się rozwój sieci infrastruktury technicznej: sieci wodociągowych, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, elektroenergetycznych, gazowych, ciepłowniczych, teletechnicznych i innych, które zagwarantują docelowo pełne pokrycie zapotrzebowania na wszystkie media niezbędne dla realizacji strategicznych celów w gminie oraz obsługi terenów mieszkaniowych i inwestycyjnych;
  - należy zagwarantować bezpieczeństwo funkcjonowania systemów tranzytowych oraz zasilających i obsługujących wszystkie tereny zabudowy (istniejące i przeznaczone pod zabudowę), a w pierwszej kolejności tereny zabudowy zwartej.
- II. Przyjmuje się następujące ogólne wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, dotyczące polityki rozwoju infrastruktury technicznej na terenie gminy Wierzbno:
  - dla wszystkich rodzajów sieci infrastruktury technicznej należy zachować stosowne do rodzaju sieci i jej specyfiki, korytarze technologiczne oraz strefy ograniczeń dla zabudowy i zagospodarowania terenu, wynikające z przepisów odrębnych;
  - należy dążyć do lokalizowania sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających terenów dróg, na terenach publicznych oraz na terenach rolnych i leśnych, dopuszcza się prowadzenie sieci na terenach prywatnych na zasadzie porozumienia pomiędzy dysponentem sieci a właścicielem nieruchomości;
  - sieci infrastruktury technicznej o znaczeniu ponadlokalnym i regionalnym związane z tranzytowym przesyłem energii elektrycznej powinny być prowadzone przez tereny przeznaczone w planach miejscowych na te cele;
  - nie ogranicza się możliwości likwidacji, modernizacji lub rozbudowy istniejącej infrastruktury technicznej, pod warunkiem zapewnienia właściwej obsługi obszarów i terenów funkcjonalnych zgodnie z pozostałymi kierunkami rozwoju infrastruktury technicznej;
  - przebiegi sieci infrastruktury technicznej w miarę możliwości powinny być niekolizyjne z istniejącym i planowanym zagospodarowaniem;
  - wyznaczając nowe tereny inwestycyjne należy wyprzedzająco realizować na nich urządzenia infrastruktury technicznej;
  - gmina powinna posiadać aktualne opracowania specjalistyczne, w oparciu o które realizowany będzie przebieg sieci infrastruktury technicznej na terenach przeznaczonych pod inwestycje.

### 8.1.1. Zaopatrzenie w wodę

- I. System zaopatrzenia w wodę gminy Wierzbno oparty jest na 2 ujęciach wody wskazanych na rysunku Studium pt. *Kierunki zagospodarowania przestrzennego – planowana struktura funkcjonalno-przestrzenna*. Ujęcia zlokalizowane są w miejscowościach Wierzbno oraz Czerwonka i obejmują studnie głębinowe. Zaopatrzeniem w wodę zajmuje się Związek Międzygminny Wodociągów i Kanalizacji Wiejskich w Węgrowie.
- II. W zakresie zaopatrzenia w wodę przyjmuje się następujące zasady oraz postulaty:
  - ustala się zaopatrzenie w wodę do celów socjalnych i przeciwpożarowych z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej;

- obowiązuje ochrona istniejących ujęć wody pitnej wraz z wewnętrznymi i zewnętrznymi strefami pośredniej ich ochrony;
- tereny przeznaczone pod studnie wody powinny być uporządkowane oraz zarezerwowane tylko do tego celu;
- nie zaleca się budowy obiektów kubaturowych z wyjątkiem służących pozyskiwaniu i uzdatnianiu wody;
- jakość wody, którą uzyskuje odbiorca z istniejących stacji uzdatniania wody musi spełniać warunki określone w obowiązujących przepisach, w związku z tym proces uzdatniania powinien podlegać ciągłej modernizacji, a jakość wody pobieranej na ujęciu nie powinna co najmniej ulegać pogorszeniu;
- należy dążyć do rozbudowy i modernizacji systemu zbiorowego zaopatrzenia w wodę na terenie całej gminy w celu zagwarantowania pełnego pokrycia zapotrzebowania na zaopatrzenie w wodę;
- w przypadku modernizacji sieci wodociągowej należy w pierwszej kolejności wymieniać odcinki wodociągów wykonanych z rur azbestowo-cementowych;
- należy dążyć do zapewnienia rezerwowych systemów zaopatrzenia w wodę pitną na wypadek awarii oraz sytuacji nadzwyczajnych, przy uwzględnieniu zapotrzebowania na wodę do gaszenia pożarów oraz do instalacji urządzeń przeciwpożarowych;
- rozbudowę sieci wodociągowej należy prowadzić w miarę możliwości w liniach rozgraniczających dróg publicznych oraz wewnętrznych;
- dopuszcza się budowę indywidualnych ujęć wody, z zastrzeżeniem terenów położonych w odległości do 150 m od granicy cmentarza, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarzu (*Dz. U. Nr 52 poz. 315*);
- budowa wodociągu Czerwonka – Strupiechów.

### 8.1.2. Gospodarka ściekowa

#### I. Odprowadzanie i oczyszczanie ścieków

Gmina Wierzbno nie jest skanalizowana i nie posiada zbiorczej oczyszczalni ścieków. Gospodarka ściekowa opiera się na użytkowaniu przez mieszkańców indywidualnych zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe. Rozwój systemu odprowadzania i oczyszczania ścieków, ze szczególnym uwzględnieniem sieci kanalizacji sanitarnej jest jednym z zadań priorytetowych w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej na terenie gminy. Gospodarką ściekową na terenie gminy zajmuje się Związek Międzygminny Wodociągów i Kanalizacji Wiejskich w Węgrowie.

W zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków przyjmuje się następujące zasady oraz postulaty:

- rozbudowa i modernizacja sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej w gminie;
- kanalizowanie obszarów, na których planuje się rozwój zabudowy;
- prowadzenie gospodarki ściekowej zapewniającej ochronę wód powierzchniowych, przestrzegając zakazu wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód oraz do ziemi;
- zakaz rolniczego wykorzystania ścieków;
- budowa przydomowych oczyszczalni ścieków na terenie Gminy Wierzbno;

- likwidacja szamb nieużywanych bądź będących w bardzo złym stanie technicznym;
- budowa oczyszczalni ścieków przy Zespole Szkół w Krypach oraz przy Zespole Szkół w Wierzbnie;
- nowe odcinki kanalizacji sanitarnej należy w miarę możliwości prowadzić w liniach rozgraniczających drogi;
- na terenach nieskanalizowanych, do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się odprowadzanie ścieków komunalnych do szczelnych zbiorników bezodpływowych;
- na terenach o zabudowie ekstensywnej dopuszcza się, o ile pozwolą na to warunki gruntowo-wodne rozwijać lokalne sposoby oczyszczania ścieków poprzez budowę indywidualnych lub zbiorczych oczyszczalni przydomowych z odprowadzeniem oczyszczonych ścieków do gruntu;
- ścieki przemysłowe z działalności usługowej przed odprowadzaniem do sieci winny zostać podczyszczone do parametrów określonych w przepisach odrębnych.

## II. Wody deszczowe i roztopowe

Planuje się następujące kierunki polityki gminy:

- wody opadowe i roztopowe należy odprowadzać do sieci kanalizacji deszczowej lub zagospodarować w granicach własnej działki, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- należy dążyć do odtwarzania, przebudowy, rewitalizacji naturalnych stawów, jezior, zbiorników i zagłębień terenowych dla celów retencjonowania wód deszczowych;
- należy sukcesywnie wyposażać w sieć odprowadzania wód deszczowych i roztopowych tereny zlokalizowane na terenie Gminy;
- wody opadowe z terenów aktywności gospodarczej przed odprowadzeniem do sieci winny zostać podczyszczone do parametrów określonych w przepisach odrębnych.

### 8.1.3. Zaopatrzenie w energię elektryczną, ciepło i gaz

#### I. Zaopatrzenie w energię elektryczną

Zasilanie gminy Wierzbno w energię elektryczną odbywa się w oparciu o linie przesyłowe o napięciu 400 kV: jednotorowa – relacji Siedlce Ujrzanów-Stanisławów oraz dwutorowa – relacji Siedlce Ujrzanów-Stanisławów, Siedlce Ujrzanów-Narew oraz sieć dystrybucyjną, w skład której wchodzi: linie średniego napięcia SN 15 kV, linie niskiego napięcia nN 0,4 kV oraz stacje transformatorowe SN/nN.

Na rysunku Studium pt. *Kierunki zagospodarowania przestrzennego – planowana struktura funkcjonalno-przestrzenna*, wskazano przebieg istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych NN 400 kV wraz z pasem technologicznym, na terenie którego obowiązują ograniczenia użytkowania i zagospodarowania oraz przebieg linii elektroenergetycznych SN.

W zakresie rozwoju sieci i obiektów elektroenergetycznych na terenie gminy Wierzbno, przyjmuje się następujące zasady oraz postulaty:

- rozwój systemów elektroenergetycznych powinien zagwarantować dostarczenie odbiorcom komunalnym, instytucjonalnym, przemysłowym i rolnikom energii elektrycznej o odpowiednich parametrach ilościowych i jakościowych;
- w nowoprojektowanych i remontowanych układach energetycznych należy liczyć się z koniecznością wprowadzenia na szeroką skalę nowych materiałów i technologii pozwalających na: rozgęszczenie sieci, zmniejszenie uciążliwości w gospodarce terenami



w pobliżu urządzeń i linii energetycznych, ograniczenie stref ochronnych i terenów przeznaczonych pod urządzenia energetyczne, poprawę bezpieczeństwa;

- należy dążyć do tego, aby wszystkie nowo budowane oraz modernizowane linie energetyczne niskiego napięcia wykonywane były jako linie kablowe podziemne;
- należy uwzględniać pasy technologiczne dla istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych niskiego, średniego i wysokiego napięcia;
- należy dążyć do wprowadzenia inteligentnych systemów zarządzania oświetleniem: ulic, przestrzeni publicznych, obiektów użyteczności publicznej, małej architektury, elewacji budynków oraz terenów zieleni i innych obszarów, na których występuje takie oświetlenie;
- należy zapewnić swobodny dostęp i dojazd do infrastruktury technicznej elektroenergetycznej, w tym stacji elektroenergetycznych, linii elektroenergetycznych oraz konstrukcji wsporczych (słupów) w celu przeprowadzania prac eksploatacyjnych lub usuwania awarii.

Elektroenergetyczna sieć przesyłowa:

- 1) dla linii elektroenergetycznych o napięciu 400 kV obowiązują pasy technologiczne o szerokości:
  - 70 m (po 35 m w obu kierunkach od osi linii) – dla linii dwutorowej,
  - 80 m (po 40 m w obu kierunkach od osi linii) – dla linii jednotorowej;
- 2) w pasie technologicznym linii obowiązuje zakaz realizacji budynków mieszkalnych oraz obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi. Warunki lokalizacji pozostałych obiektów budowlanych nieprzeznaczonych na pobyt ludzi muszą uwzględniać wymogi określone w przepisach odrębnych oraz normach dotyczących projektowania linii elektroenergetycznych;
- 3) lokalizacja obiektów budowlanych zawierających materiały niebezpieczne pożarowo, stacji paliw i stref zagrożonych wybuchem w pobliżu linii elektroenergetycznej powinna uwzględniać wymogi określone w przepisach odrębnych oraz normach dotyczących projektowania linii elektroenergetycznych;
- 4) zakazuje się tworzenia hałd, nasypów oraz sadzenia roślinności wysokiej pod linią 400 kV i w odległości 7,0 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu fazowego (w świetle koron drzew);
- 5) dopuszcza się wykonywanie napraw oraz prac remontowych i konserwacyjnych na istniejących liniach 400 kV;
- 6) teren w pasie technologicznym linii nie może być kwalifikowany jako teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową ani jako teren związany z działalnością gospodarczą (przesyłową) właściciela linii;
- 7) elektrownie (farmy) wiatrowe względem linii elektroenergetycznych najwyższych napięć NN tj. 220 kV i 400 kV należy lokalizować tak, aby odległość każdej turbiny wiatrowej od linii elektroenergetycznej NN, określana jako odległość najbardziej skrajnego elementu turbiny wiatrowej (krańców łopat turbiny) od trasy osi linii, nie była mniejsza niż trzykrotna średnica koła (3xd) zataczanego przez łopaty turbiny wiatrowej;
- 8) dopuszcza się lokalizację paneli fotowoltaicznych dla instalacji o mocy powyżej 100 kW w odległości nie mniejszej niż 17 m od osi linii o napięciu 400 kV oraz w odległości nie mniejszej niż 100 m od osi słupów linii elektroenergetycznej.

#### Elektroenergetyczna sieć dystrybucyjna:

- 1) należy zachować istniejące linie elektroenergetyczne wysokich napięć (WN) 110 kV, średnich napięć (SN) 15 kV i niskich napięć (nN) 0,4 kV oraz istniejących stacji rozdzielczych, transformatorowych i transformatorowo-rozdzielczych WN/SN i SN/nN;
- 2) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę, odbudowę, modernizację sieci energetycznej napowietrznej i kablowej średniego i niskiego napięcia oraz budowę nowych stacji transformatorowych SN/nN;
- 3) dla istniejących i projektowanych linii nN, SN i WN należy pozostawić odpowiednie pasy technologiczne uwzględniające wymagane przepisami odrębnymi odległości od innych obiektów;
- 4) nowe odcinki linii elektroenergetycznych SN i nN oraz oświetlenia ulicznego należy w miarę możliwości prowadzić w liniach rozgraniczających drogi. W ciągach drogowych należy uwzględnić pasy dla linii średniego i niskiego napięcia oraz oświetlenia ulicznego;
- 5) linie SN i nN powinny być prowadzone po oddzielnych trasach – w szczególnych przypadkach dopuszcza się lokalizację linii SN i nN na wspólnej trasie;
- 6) stacje transformatorowe należy projektować w formie:
  - słupowej – dla istniejących linii napowietrznych SN (w szczególnych przypadkach dopuszcza się wolnostojące stacje wewnętrzne),
  - wolnostojących stacji wewnętrznych – dla istniejących linii kablowych SN;
- 7) w razie potrzeby zasilenia danego terenu, należy uwzględnić rezerwy terenu pod budowę nowych stacji transformatorowych;
- 8) na terenie obszarów chronionych, dopuszcza się skracanie wysokości lub usuwanie drzew i krzewów pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi;
- 9) pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi zakazuje się nasadzeń gatunków drzew i krzewów, których naturalna wysokość może przekroczyć 3 m;
- 10) obowiązuje nakaz przycinania drzew i krzewów rosnących pod liniami elektroenergetycznymi;
- 11) przyłączanie obiektów do sieci elektroenergetycznej oraz przebudowa urządzeń elektroenergetycznych, powstała w wyniku wystąpienia kolizji planu zagospodarowania działki (w tym również wynikającego ze zmiany przeznaczenia terenu) z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi będzie się odbywać w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwe przedsiębiorstwo energetyczne według zasad określonych w przepisach prawa energetycznego.

#### **II. Zaopatrzenie w ciepło**

Gmina Wierzbno nie posiada centralnego zaopatrzenia w ciepło. Na terenie gminy zaopatrzenie w ciepło realizowane jest z wykorzystaniem indywidualnych źródeł ciepła. Priorytetowym kierunkiem rozwoju systemu zaopatrzenia w ciepło jest zastępowanie indywidualnych niskosprawnych kotłowni węglowych i pieców, wykorzystujących paliwa stałe, będących źródłem niskiej emisji zanieczyszczeń, na wysokosprawne systemy grzewcze oparte na tzw. czystych nośnikach energii lub na niskoemisyjne kotły na paliwa stałe.

W zakresie zaopatrzenia w ciepło, przyjmuje się następujące zasady oraz postulaty:

- należy dążyć do ograniczania ilości zużywanej energii cieplnej między innymi poprzez termomodernizację obiektów użyteczności publicznej, budynków oświatowych, komunalnych na terenie gminy;
- należy dążyć do tego, aby źródła ciepła na terenie gminy były systematycznie modernizowane;
- zakłada się wymianę istniejących urządzeń grzewczych opalanych paliwem stałym na nowe źródła ogrzewania w postaci: pomp ciepła, ogrzewania gazowego, elektrycznego, olejowego lub kotłów na biomasę;
- należy wspierać wykorzystywanie odnawialnych źródeł energii, m.in. paneli fotowoltaicznych.

### III. Zaopatrzenie w gaz

Przez teren gminy Wierzbno przebiega trasa gazociągu wysokiego ciśnienia DN 700 MOP 5,5 MPa relacji Rembelszczyzna-Hołowczyce. Pomimo lokalizacji gazociągu wysokiego ciśnienia, gmina nie posiada dystrybucyjnej sieci gazowniczej. Budowa sieci gazowej na terenie całej gminy jest jednym z kluczowych działań wyznaczonych w Strategii Gminy Wierzbno na lata 2020-2030. Na rysunku Studium pt. *Kierunki zagospodarowania przestrzennego – planowana struktura funkcjonalno-przestrzenna* wskazano przebieg istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia.

W zakresie rozwoju sieci i obiektów gazowniczych, przyjmuje się następujące zasady oraz postulaty:

- 1) warunki techniczne, jakim winny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie określa Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. (*Dz. U. z 04.06.2013 r. poz. 640*). W przypadku zmiany powyższego rozporządzenia warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe, muszą być zgodne z aktualnie obowiązującymi przepisami;
- 2) dla istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia obowiązują strefy kontrolowane, których szerokość określają przepisy w/w Rozporządzenia. W strefach kontrolowanych obowiązują następujące ustalenia:
  - należy kontrolować wszelkie działania, które mogłyby spowodować uszkodzenie gazociągu lub mieć inny negatywny wpływ na jego użytkowanie i funkcjonowanie,
  - nie należy wznosić obiektów budowlanych, urządzać stałych składów i magazynów oraz podejmować działań mogących spowodować uszkodzenia gazociągu podczas jego użytkowania,
  - nie mogą rosnąć drzewa w odległości mniejszej niż 3,0 m od gazociągu wysokiego ciśnienia – licząc od osi gazociągu do pni drzew,
  - wszelkie prace w strefach kontrolowanych mogą być prowadzone tylko po wcześniejszym uzgodnieniu sposobu ich wykonania z Operatorem Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A. Oddział w Rembelszczyźnie;
- 3) należy dążyć do budowy sieci gazowej wraz z przyłączami gazowymi na terenie całej gminy;
- 4) zakłada się, że wszystkie tereny mieszkaniowe o zwartej zabudowie oraz tereny aktywności gospodarczej i usług będą miały docelowo dostęp do sieci gazowej średniego ciśnienia;
- 5) w liniach rozgraniczających drogi publiczne i niepubliczne należy zarezerwować trasy dla sieci gazowej;
- 6) linia ogrodzeń powinna przebiegać min. 0,5 m od gazociągu ś/c;
- 7) w strefach kontrolowanych nie należy wznosić budynków, urządzać stałych składów i magazynów, sadzić drzew i krzewów oraz podejmować działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji;

- 8) dla budownictwa jednorodzinnego szafki gazowe winny być lokalizowane w linii ogrodzeń (otwierane na zewnątrz ogrodzenia), w pozostałych przypadkach w miejscu uzgodnionym z zarządzającym siecią gazową;
- 9) gazyfikacja będzie możliwa przy spełnieniu kryteriów technicznych oraz ekonomicznej opłacalności inwestycji, po zawarciu umowy z Przedsiębiorstwem Gazowniczym.

#### IV. Odnawialne źródła energii

W Studium wyznacza się granice obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, wraz z granicami stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu. W granicach wyznaczonych obszarów dopuszcza się wyłącznie urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW. Na rysunku Studium pt. *Kierunki zagospodarowania przestrzennego – planowana struktura funkcjonalno-przestrzenna* wskazano: lokalizację istniejących turbin wiatrowych, granice stref 700 m od turbin wiatrowych oraz granice obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, wraz z granicami stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu.

#### 8.1.4. Telekomunikacja

W miarę zachodzących potrzeb, ustala się konieczność modernizacji i rozbudowy infrastruktury telekomunikacyjnej gminy, zapewniając techniczną i przestrzenną dostępność do systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych, funkcjonujących na rynku usług komunikacji elektronicznej.

W zakresie telekomunikacji przyjmuje się następujące zasady:

- 1) dopuszcza się lokalizację sieci telekomunikacyjnych zarówno w tradycyjnych, jak i w nowych technologiach, w tym budowę, rozbudowę i modernizację infrastruktury światłowodowej;
- 2) należy dążyć do rozbudowy szybkiej sieci (światłowód) i infrastruktury telekomunikacyjnej oraz przyłączy telekomunikacyjnych na pozostałej części gminy;
- 3) w obszarach oraz w sąsiedztwie form ochrony przyrody, występujących na obszarze gminy, wprowadza się ograniczenia dotyczące wysokości masztów stacji bazowych telefonii komórkowej oraz innych nadziemnych urządzeń teletransmisyjnych, dopuszcza się na w/w obszarach oraz w ich sąsiedztwie, lokalizowanie wolnostojących oraz usytuowanych na budynkach i budowlach obiektów nadawczo-odbiorczych telekomunikacji - wyłącznie przy zachowaniu następujących ustaleń:
  - wysokość wolnostojących masztów stacji bazowych telefonii komórkowej oraz innych nadziemnych urządzeń teletransmisyjnych wraz z urządzeniami towarzyszącymi oraz konstrukcją wsporczą nie może być większa niż 15 m, mierzona od najniższego punktu obiektu przy poziomie terenu do jego najwyższego punktu, z wyłączeniem obiektów w stosunku do których przed wejściem w życie ustaleń niniejszego studium rozpoczęto lub zakończono procedurę wydania pozwolenia na budowę,
  - wysokość masztów stacji bazowych telefonii komórkowej oraz innych nadziemnych urządzeń teletransmisyjnych wraz z urządzeniami towarzyszącymi zamontowanych na budynkach lub budowlach nie może być większa niż 6 m, mierzona od najniższego punktu obiektu do jego najwyższego punktu, z wyłączeniem obiektów, w stosunku

do których przed wejściem w życie ustaleń niniejszego studium rozpoczęto lub zakończono procedurę wydania pozwolenia na budowę.

## 8.2. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW GOSPODARKI ODPADAMI

Na terenie gminy Wierzbno nie funkcjonuje obecnie żadne składowisko odpadów. Zamknięte składowisko międzygminne, które w 2016 roku poddano rekultywacji, do 2046 roku podlega monitoringowi wynikającemu z decyzji na zamknięcie składowiska. Miejscem zagospodarowania zmieszanych odpadów komunalnych z tereny gminy Wierzbno są: instalacja do mechaniczno-biologicznego przetwarzania odpadów Zakład Utylizacji Odpadów Sp. z o.o. w Siedlcach oraz instalacja do przetwarzania odpadów, IGLESPOL Z. Oglewski i Wspólnicy we Wrześni. Na terenie gminy działa natomiast PSZOK, zlokalizowany na terenie firmy EkoTeam pod adresem Wierzbno 97. Gmina nie ma aktualnie potrzeb inwestycyjnych związanych z gospodarką odpadami. Priorytetem w następnych latach jest położenie nacisku na edukację społeczeństwa i sukcesywne przeprowadzanie kampanii edukacyjno-informacyjnych w zakresie prawidłowego gospodarowania odpadami.

W zakresie gospodarowania odpadami, przyjmuje się następujące zasady i postulaty:

- należy prowadzić pełną segregację odpadów na terenie gminy;
- odpady inne niż komunalne, w tym niebezpieczne należy zagospodarowywać zgodnie z przepisami odrębnymi;
- na terenie gminy nie dopuszcza się lokalizacji składowisk odpadów oraz instalacji termicznego unieszkodliwiania odpadów;
- należy dążyć do likwidacji i rekultywacji dzikich wysypisk śmieci;
- należy prowadzić edukację ekologiczną dotyczącą gospodarki odpadami w gminie w zakresie konieczności selektywnej zbiórki odpadów oraz recyklingu, a także dążyć do ograniczenia ilości powstających odpadów poprzez podnoszenie świadomości społecznej w zakresie zrównoważonej konsumpcji;
- należy dążyć do wyposażenia w pojemniki na odpady (kosze) wszystkich miejsc publicznych, intensywnego ruchu pieszego, tras turystycznych i innych miejsc wzmożonego ruchu pieszego, rowerowego i turystycznego;
- należy dążyć do zastąpienia paliw stałych o niskiej jakości paliwami ekologicznymi lub innymi nośnikami energii oraz stosowania proekologicznych źródeł ciepła w celu zmniejszenia ilości odpadów w formie popiołów;
- należy ograniczyć szkodliwy wpływ azbestu na środowisko poprzez prawidłową utylizację wszystkich, występujących na terenie gminy wyrobów zawierających azbest.

**ROZDZIAŁ IX**  
**ROZMIESZCZENIE INWESTYCJI CELU**  
**PUBLICZNEGO**

## 9.1. CHARAKTERYSTYKA OBSZARÓW WYZNACZONYCH DO REALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO

- I. Na rysunku Studium oraz w odpowiednich załącznikach wskazano tereny, w granicach których określa się utrzymanie istniejącego zainwestowania lub realizację nowych inwestycji celu publicznego, w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym.
- II. W Studium, zgodnie z docelowym modelem rozwoju struktury funkcjonalno-przestrzennej, określono istniejące i wskazano nowe tereny, w których zlokalizowane są lub należy lokalizować strategiczne obiekty i obszary związane z inwestycjami celu publicznego niebędące w rozumieniu studium samodzielny terenem.
- III. Pozostałe inwestycje zaliczane do inwestycji celu publicznego określono w Studium w formie dominujących i dopuszczonych przeznaczeń terenów.

## 9.2. ROZMIESZCZENIE INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM

- I. Na terenie gminy Wierzbno występują obszary przewidziane do realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, zgodnie z materiałami UG Wierzbno, ustaleniami Strategii Gminy Wierzbno na lata 2020-2030 oraz Programu Ochrony Środowiska dla Gminy Wierzbno na lata 2016 – 2019 z perspektywą na lata 2020 – 2023.

Do inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym należą:

- termomodernizacja elewacji budynku Zespołu Szkół w Wierzbnie (2022-2023);
- termomodernizacja elewacji Punktu Przedszkolnego w Wierzbnie (w trakcie realizacji);
- termomodernizacja elewacji budynku Zespołu Szkół w Krypach (2022-2023);
- modernizacja lub wymiana istniejących źródeł ciepła opalanych paliwem stałym na nowoczesne źródła wykorzystujące np. paliwo gazowe, ciekłe bądź biomasę, zastosowanie kolektorów słonecznych, pomp ciepła, instalacji fotowoltaicznych (w trakcie realizacji);
- zmiana systemu ogrzewania opartego na paliwie węglowym w budynku Zespołu Szkół w Wierzbnie na ekologiczne (gazowe) (2023);
- zmiana systemu ogrzewania opartego na paliwie węglowym w budynku Zespołu Szkół w Krypach na ekologiczne (gazowe) (2023);
- wykonanie drogi asfaltowej na drodze gminnej w miejscowości Strupiechów na odcinku 800 m (2022);
- przebudowa drogi powiatowej nr 36301 Roguszyn – Kałuszyn (2017);
- wykonanie drogi asfaltowej na drodze gminnej w miejscowościach Skarżyn/Józefy na odcinku 2 km (2020);
- wykonanie drogi asfaltowej na drodze gminnej w miejscowości Janówek na odcinku 1100 m (2019);
- wykonanie drogi asfaltowej na drodze gminnej w miejscowościach Wyględówek/Nadzieja na odcinku 2500 m (2022);
- wykonanie drogi asfaltowej na drodze gminnej w miejscowości Soboń na odcinku 1200 m (w trakcie realizacji);

- budowa wodociągu Filipy, Wąsosze, Orzechów, Wyczółki (2021);
  - rekultywacja i zamknięcie Międzygminnego składowiska odpadów komunalnych w Wierzbnie (2016-2018);
  - rekultywacja terenów zdegradowanych przez wydobywanie kopalin (2016-2023);
  - likwidacja dzikich wysypisk i rekultywacja;
  - rozwój infrastruktury sportowo – rekreacyjnej poprzez budowę hal sportowych i boisk przy szkołach (2022-2024);
  - utworzenie centralnego miejsca wydarzeń społecznych, miejsca spotkań w gminie;
  - budowa sieci wodociągowej na terenie Gminy Wierzbno w miejscowościach Janówek, Wyględówek, Nadzieja, Ossówno, Brzeźnik i Rąbież (2022-2024).
- II. Do zadań celu publicznego o znaczeniu lokalnym należeć będą ponadto wszelkie niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania gminy obiekty i urządzenia, a w szczególności: obiekty obsługi technicznej, urządzenia wodne i melioracji, drogi wewnętrzne, zieleń parkowa, ciągi pieszo-jezdne, ciągi piesze, ścieżki rowerowe, które można realizować na każdym terenie w sposób niekolidujący z funkcją tych terenów i przepisami odrębnymi.

### 9.3. OBSZARY ROZMIESZCZENIA INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM

Na terenie gminy Wierzbno nie występują obszary przewidziane do realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.



**ROZDZIAŁ X**  
**OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNYCH ORAZ**  
**OBSZARY FUNKCJONALNE**

## 10.1. SYSTEM PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

- I. Do obszarów budujących system przestrzeni publicznych należą: przestrzenie komunikacyjne ulic, ścieżek rowerowych i pieszych, place, parki, skwery, bulwary, promenady, zieleńce, tereny turystyczne i publiczne przestrzenie zielone.
- II. Ze względu na strukturę własnościową obszary przestrzeni publicznych należy podzielić na następujące rodzaje:
  - publiczne przestrzenie komunikacyjne, w tym drogi publiczne, parkingi, tereny piesze i trasy rowerowe, szlaki i ścieżki turystyczne położone na gruntach gminy lub skarbu państwa;
  - przestrzenie komunikacyjne upublicznione, w tym drogi wewnętrzne, tereny piesze i trasy rowerowe, szlaki i ścieżki turystyczne, położone na gruntach pozostałych;
  - publiczne przestrzenie niekomunikacyjne: obszary i miejsca turystyczne, kulturalne, place, skwery, publiczne przestrzenie zielone – parki, zieleńce, tereny rekreacji i wypoczynku, zieleń publiczna, a także inne tereny upublicznione, położone na gruntach gminy, skarbu państwa i gruntach pozostałych;
  - publiczne przestrzenie wspomagające, położone na gruntach: gminy, skarbu państwa i pozostałych.
- III. Obszary zieleni mogą przyjmować funkcje obszarów przestrzeni publicznej w zależności od ich szczegółowego przeznaczenia, form własności i stopnia udostępnienia oraz otwarcia dla ogółu użytkowników przestrzeni.
- IV. Na rysunku Studium pt. *Kierunki zagospodarowania przestrzennego – planowana struktura funkcjonalno-przestrzenna* wyznaczono system przestrzeni publicznych. Swym zasięgiem obejmuje on centrum miejscowości Wierzbno. Wskazane na rysunku Studium przestrzenie publiczne mają natomiast charakter orientacyjny – dopuszcza się ich modyfikowanie, uzupełnianie i rozszerzanie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.
- V. Należy dążyć do kształtowania wysokiej jakości, atrakcyjnych oraz przyjaznych społecznie przestrzeni publicznych, które będą wiązały i spajały w całość strukturę funkcjonalno-przestrzenną gminy. Dokładne granice przestrzeni publicznych oraz szczegółowe zasady ich kształtowania i zagospodarowania należy określić w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, w projektach budowlanych oraz w decyzjach administracyjnych, w szczególności w obszarach przestrzeni publicznych wskazanych na rysunku Studium, a także w obszarach lokalnych centrów usługowych, w sąsiedztwie terenów usług publicznych (obiekty kultury, szkolnictwa i edukacji, służby zdrowia), w obszarach i miejscach atrakcyjnych turystycznie, na terenach zieleni oraz na terenach osiedli mieszkaniowych, jako ich niezbędne wyposażenie. Konieczne jest budowanie ciągłych powiązań, które zapewnią dobry dostęp do przestrzeni publicznych w różnych częściach gminy. Nasycenie gminy w przestrzenie publiczne będzie sprzyjać integracji oraz budowaniu więzi społecznych i identyfikacji przestrzennej, w obszarach w których się one znajdują. Przestrzenie publiczne będą również budować hierarchię obszarów, poprzez podkreślanie miejsc atrakcyjnych i ważnych, o dużym zainteresowaniu społecznym i dużej intensywności aktywności społecznej. Należy wspierać działania zmierzające w kierunku kształtowania przestrzeni publicznych, w szczególności w zespołach zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej oraz w zespole urbanistycznym siedziby gminy, a także w rejonie lokalnych centrów usługowych, obszarów i miejsc stanowiących atrakcje turystyczne i kulturalne oraz jako nierozdzielny element terenów sportowych, rekreacyjnych, wypoczynkowych i zielonych.

## 10.2. OBSZARY FUNKcjONALNE O ZNACZENIU PONADREGIONALNYM I REGIONALNYM

- I. W Studium wskazuje się obszary funkcjonalne tożsame z granicami administracyjnymi gminy Wierzbno, określone na podstawie Koncepcji Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030, Strategii Rozwoju Województwa Mazowieckiego 2030+ oraz Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego:
- 1) o znaczeniu ponadregionalnym:
    - a) **wiejski obszar funkcjonalny uczestniczący w procesach rozwojowych** (określony w Koncepcji Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030) - obejmuje gminy ściśle powiązane z najważniejszymi ośrodkami miejskimi regionu, położone w strefie oddziaływania potencjału rozwojowego miast.  
**Zasady zagospodarowania:** ochrona terenów otwartych przed rozpraszaniem zabudowy, przeciwdziałanie negatywnym skutkom suburbanizacji w aspekcie ochrony środowiska, ochrona krajobrazu przed chaosem inwestycyjnym i kształtowanie ładu przestrzennego, ochrona gruntów rolnych klas I-III oraz gruntów leśnych przed ich nieuzasadnionym przeznaczeniem na cele nierolnicze i nieleśne, wspieranie działalności gospodarczej towarzyszącej produkcji rolnej, a także dążenie do zrównoważonego rozwoju funkcji pozarolniczych;
    - b) **obszary o najniższym dostępie do dóbr i usług** (określone w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego)  
**Zasady zagospodarowania:** działania ukierunkowane na ożywienie gospodarcze obszaru, poprawę warunków życia mieszkańców, zahamowanie nadmiernej migracji ludzi wykształconych i przedsiębiorczych, podniesienie mobilności mieszkańców oraz zmniejszenie poziomu bezrobocia;
  - 2) o znaczeniu regionalnym:
    - a) strefy ochrony wartości krajobrazów przyrodniczo-kulturowych pasma rzeki Liwiec, która stanowi jeden z obszarów i obiektów o istotnym znaczeniu dla województwa mazowieckiego z zakresu ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
- II. Wymienione obszary wymagają integracji działań na poziomie wszystkich gmin objętych ich zasięgiem, przede wszystkim określenia jednolitych założeń realizacyjnych i wykonawczych, wspólnych decyzji dotyczących rozwiązań technicznych i zasad finansowania.

## 10.3. OBSZARY FUNKcjONALNE O ZNACZENIU LOKALNYM

W Studium wyznacza się następujące obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym:

- 1) **obszar funkcjonalny centrum miejscowości Wierzbno**, obejmuje zasięgiem tereny położone w centrum miejscowości wraz z otoczeniem, cmentarz parafialny, Urząd Gminy, Szkołę Podstawową im. II Armii Wojska Polskiego wraz z halą sportową oraz inne obiekty użyteczności publicznej. Obszar oznaczony jest na rysunku Studium pt. *Kierunki zagospodarowania przestrzennego – planowana struktura funkcjonalno-przestrzenna* symbolem „C”. Jest to obszar wymagający zintegrowanych działań, mających na celu budowę wizerunku nowoczesnego, wielofunkcyjnego i wielowymiarowego centrum administracyjnego Gminy. Jednocześnie jest to przestrzeń, na której występują różnorodne funkcje działające obok siebie: usługowa, mieszkaniowa, rekreacyjno-sportowa, kulturalna, które należy harmonijnie, bezkonfliktowo

powiązać ze sobą, budując atrakcyjną i przyjazną przestrzeń dla mieszkańców, a także pracowników i turystów.

W Studium planuje się wzmocnienie rangi Wierzbna, jako serca i wizytówki gminy. Centrum miejscowości powinno pełnić rolę kulturalnego i rekreacyjnego centrum gminy, stanowić zorganizowaną, uporządkowaną przestrzeń integrującą aktywności i oczekiwania mieszkańców gminy oraz turystów, a także budującą wspólną tożsamość i promującą turystykę lokalną. Obszar wymaga podjęcia działań związanych z poprawieniem estetyki zabudowy oraz sposobu zagospodarowania terenów, nasycenia przestrzeni zielenią urządzoną oraz modernizacji dróg i realizacji sieci powiązań pieszo-rowerowych. Podjęte działania powinny podkreślać rangę i atrakcyjność całego obszaru funkcjonalnego oraz najważniejszych jego elementów - ulic, ciągów pieszych, przestrzeni zielonych. Ważnym elementem kształtowania tego obszaru jest również wspieranie modernizacji i podnoszenia jakości przestrzeni mieszkaniowych zlokalizowanych w centrum. Należy dążyć do poprawienia komfortu zamieszkiwania poprzez podnoszenie funkcjonalności, atrakcyjności i estetyki budynków mieszkalnych oraz ich otoczenia, a także zmniejszania konfliktów przestrzennych i funkcjonalnych na terenach zabudowy mieszkaniowej, m.in. poprzez kształtowanie właściwych proporcji przestrzeni zabudowanych do terenów zielonych urządzonych, rozwiązanie problemów parkingowych oraz budowanie prawidłowych relacji funkcji mieszkaniowych z funkcją ośrodka usługowego centrum.

- 2) **obszary funkcjonalne miejscowości Czerwonka oraz Krypy**, obejmują swoim zasięgiem miejscowości o dobrej dostępności komunikacyjnej, stanowiące ośrodki wspomagające siedzibę gminy w zakresie obsługi mieszkańców, w których skoncentrowane są usługi, w tym usługi publiczne. Obszary te oznaczone są na rysunku Studium pt. *Kierunki zagospodarowania przestrzennego – planowana struktura funkcjonalno-przestrzenna* symbolami „U1” oraz „U2”. Są to obszary, które posiadają potencjał dla stworzenia dodatkowego zaplecza usługowego Gminy. Planuje się wzmocnienie znaczenia poszczególnych obszarów jako identyfikowalnych założeń o wykształconych, czytelnych centrach, porządkujących i spajających poszczególne układy w całość przy jednoczesnym zachowaniu ich unikatowego, kameralnego charakteru oraz uwzględnieniu zabytkowych układów wsi.

Należy wspierać działania rewitalizacyjne elementów zabytkowych, zintegrowanych z inwestycjami poprawiającymi funkcjonowanie oraz jakość infrastruktury komunikacyjnej oraz technicznej. Należy koncertować działania w kierunku dobrego ukształtowania i wyposażenia wspólnych przestrzeni, co wpłynie na integrację i aktywizację społeczną mieszkańców, a także przyczyni się do identyfikacji przestrzennej i społecznej poszczególnych miejsc na mapie gminy. Takim relacjom sprzyjać będą np.: tereny zieleni, place, skwery, zieleńce, miejsca dla dzieci oraz ciągi pieszo-rowerowe. Należy dążyć do wzmocnienia powiązań obszarów lokalnych centrów usługowych z obszarami sąsiadującymi.

**ROZDZIAŁ XI**  
**OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE**  
**JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWYCH**  
**PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA**  
**PRZESTRZENNEGO**

## 11.1. OBSZARY, DLA KTÓRYCH STUDIUM OKREŚLA ZAMIERZENIA GMINY W SPRAWIE SPORZĄDZENIA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

- I. W Studium nie przesądza się o wielkości powierzchni sporządzanych planów miejscowych oraz o kolejności przystępowania do ich realizacji. Proces podejmowania kolejnych planów miejscowych powinien wynikać ze strategii rozwoju gminy, aktualnych priorytetów prowadzonej polityki przestrzennej oraz postępujących zmian funkcjonalno-przestrzennych.
- II. Do podstawowych zasad, które należy stosować przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należą:
  - 1) zagwarantowanie pełnej ochrony obszarów chronionych przed niekontrolowaną zabudową, w tym również poprzez wprowadzenie zakazu jakiegokolwiek zabudowy;
  - 2) zagwarantowanie formalno-prawnych warunków dla zwiększenia atrakcyjności inwestycyjnej gminy, w szczególności poprzez zwiększenie wielofunkcyjności miejscowości Wierzbno, terenów aktywności gospodarczej, terenów w rejonach węzłowych, a także poprzez ochronę wartości kulturowych i przyrodniczych oraz przestrzeni rolniczej, stosując odpowiednie zapisy w planach miejscowych;
  - 3) zabezpieczenie interesów gminy, w szczególności w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego, krajobrazu kulturowego, infrastruktury komunikacyjnej, technicznej i społecznej oraz kształtowania przestrzeni publicznych;
  - 4) respektowanie zasad zrównoważonego rozwoju, interesu publicznego oraz interesu właścicieli terenów;
  - 5) wskazanie, które z określonych w Studium możliwych w danym obszarze rozwoju: funkcji, rodzajów zabudowy i zagospodarowania terenów, będą mogły być realizowane na samodzielnych działkach;
  - 6) uściślanie granic obszarów o różnych przeznaczeniach, poprzez stosowanie się do aktualnej struktury własności, wydanych decyzji administracyjnych, stanu użytkowania terenu oraz innych uwarunkowań lokalnych i potrzeb realizacji inwestycji publicznych;
  - 7) określanie dokładnych wskaźników, parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym wysokości zabudowy, powierzchni zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej, intensywności zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej, powierzchni biologicznie czynnej terenu w odniesieniu do działki budowlanej, w szczególności dla funkcji stanowiących potencjalne zagrożenie dużej intensywności zabudowy: zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej, zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zabudowy usługowej, w tym obiektów handlu;
  - 8) realizowanie zapisów dotyczących dopuszczenia rozbudowy, przebudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy, w celu umożliwienia funkcjonowania istniejących funkcji zabudowy, wyłącznie w przypadku spełnienia jednocześnie następujących ustaleń:
    - wyznaczonych w Studium wskaźników miejsc postojowych,
    - zachowania wyznaczonych w Studium wskaźników: wysokości zabudowy, powierzchni zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej terenu, o ile nie są niezgodne ze stanem istniejącym;

- 9) zabezpieczenie interesów powiatu, w szczególności w zakresie bezpieczeństwa ruchu oraz infrastruktury komunikacyjnej poprzez rozwój i rozbudowę istniejącej sieci dróg powiatowych.

### 11.2. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEPROWADZENIA SCALEŃ I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

Na obszarze gminy Wierzbno nie wskazuje się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

### 11.3. OBOWIĄZEK SPORZĄDZANIA PLANÓW ZE WZGLĘDU NA WYSTĘPOWANIE OBSZARÓW I TERENÓW GÓRNICZYCH

Na obszarze Gminy Wierzbno nie występują obszary i tereny górnicze.

### 11.4. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ URZĄDZENIA WYTWARZAJĄCE ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 500 KW

Na rysunku Studium wyznacza się obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, wraz z granicami stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz strefy 700 m od turbin wiatrowych.

### 11.5. OBSZARY ROZMIESZCZENIA OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 m<sup>2</sup>

Na obszarze Gminy Wierzbno nie wyznacza się obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

### 11.6. 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

Na obszarze gminy znajdują się tereny wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Stanowią je obszary położone pośród zwartej zabudowy (oznaczone w ewidencji gruntów jako grunty rolne klas bonitacyjnych I-III oraz grunty leśne). Tereny te tworzą zwarte kompleksy położone głównie w części północnej gminy.

Dla wszystkich terenów budowlanych wskazanych w Studium, które leżą na gruntach rolnych klas I-III oraz gruntach leśnych, gmina w miarę potrzeb określi każdorazowo zasięg przestrzenny planu przy podejmowaniu uchwały o przystąpieniu do opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W miarę zmieniających się potrzeb dopuszcza się sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na pozostałych terenach gminy. Przed sporządzeniem planu Wójt Gminy Wierzbno wykona analizę, o której mowa w przepisach odrębnych. W analizie tej należy położyć nacisk na:

- rozkład przestrzenny wniosków do planu,
- zasięg przestrzenny gruntów podlegających prawnej ochronie.

W pierwszej kolejności, o ile to możliwe, należy zabudowywać grunty niższych klas bonitacyjnych. Nie powinno się tak kształtować zasięgu przestrzennego granic opracowywanego planu, aby celowo unikać uzyskiwania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

## 11.7. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ

- I. Na rysunku Studium tereny produkcji rolnej zostały oznaczone symbolami „R1”, „R2” i „R3”. Obejmują one kompleksy użytków rolnych oraz zadrzewienia śródpolne. Do obszarów rolniczej przestrzeni produkcyjnej zalicza się również część terenów położonych w ramach obszarów oznaczonych na rysunku Studium symbolami „MR”, planowanych jako tereny rozproszonej zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej na terenach wiejskich. Należy dążyć do zachowania i ochrony terenów rolniczych. Rozwój tych terenów należy opierać na dążeniu do poprawy ich przydatności produkcyjnej oraz do ożywienia działalności rolniczej. Planuje się, że obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej rozwijane będą poprzez:
  - prowadzenie zrównoważonej i ekologicznej gospodarki rolnej,
  - utrzymanie łąk, pastwisk i zadrzewień,
  - ochronę gleb i wód powierzchniowych i podziemnych,
  - tworzenie ciągów zadrzewień śródpolnych,
  - tworzenie stref buforowych na styku z terenami przeznaczonymi do zabudowy,
  - realizację programu melioracji i doskonalenia zabiegów agrotechnicznych.
- II. Na terenach oznaczonych na rysunku Studium symbolem „R3” dopuszcza się utrzymanie i rozwój istniejących obszarów produkcji rolnej, przy szczególnym uwzględnieniu walorów i powiązań przyrodniczych. Planuje się, że na tych terenach rozwijała się będzie ekologiczna gospodarka rolna. Dopuszcza się tworzenie nowych obszarów rolniczej przestrzeni produkcyjnej poprzez powiększanie obszarowe istniejących użytków rolnych, przy czym należy zachować i chronić wartościowe tereny przyrodnicze i krajobrazowe.
- III. Na obszarach produkcji rolnej, oznaczonych symbolem „R2”, wskazane jest zapewnienie trwałego utrzymania i ochrony funkcji rolniczej oraz wykluczenie nierolniczych sposobów użytkowania terenu, w tym nieuzasadnionego rozwoju zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej. Obszary te należy chronić przed nową zabudową mieszkaniową i zagrodową. Nie dopuszcza się realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej, za wyjątkiem nowych obiektów na działkach istniejącej zabudowy, wyłącznie w sytuacjach uzasadnionych potrzebą poprawy jakości zamieszkiwania lub prowadzonej działalności gospodarczej. Dopuszcza się dalsze użytkowanie oraz możliwość remontów, przebudowy i rozbudowy, wraz z nadbudową, istniejącej zabudowy wyłącznie w celu zapewnienia funkcjonowania istniejących przeznaczeń obiektów i działek na których są usytuowane, na zasadach określonych w kierunkach rozwoju dla poszczególnych typów obszarów rozwoju. Sposób zagospodarowania i użytkowania terenów produkcji rolniczej powinien służyć zachowaniu i wzmocnieniu ich funkcji rolniczej.
- IV. Na obszarach rolnych, oznaczonych symbolem „R1”, dopuszcza się lokalizację zabudowy zagrodowej wyłącznie w pasie do 100 m od drogi publicznej.



- V. Wskazane jest przyjmowanie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego ustaleń, które w sposób priorytetowy uwzględniają kontynuację rolniczej działalności produkcyjnej (wraz z możliwością zmiany profilu produkcyjnego w kierunku produkcji proekologicznej).
- VI. Zadaniem szczególnej wagi jest realizacja na obszarach produkcji rolnej programów rolno-środowiskowych. Programy te obejmują realizację działań związanych z rolnictwem zrównoważonym lub rolnictwem ekologicznym w połączeniu z utrzymaniem łąk i pastwisk ekstensywnych lub tworzeniem stref buforowych.
- VII. W obrębie terenów produkcji rolnej, zaleca się sytuowanie półnaturalnych użytków zielonych i zadarnionych stref buforowych, ze względu na ich korzystny wpływ na sąsiadujące zbiorowiska wodne, których stan ma istotne znaczenie w procesie ochrony ptaków. Półnaturalne użytki zielone i zadarnione strefy buforowe zalecane są również na terenach zalewowych, ponieważ w wyniku ewentualnego zalania straty powstałe na użytkach zielonych są znacznie mniejsze niż w przypadku zalania innych upraw.

Szczegółowe zasady kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej określono w Rozdziale 4.1. *Rodzaje kierunków przeznaczenia i zagospodarowania terenów.*

## 11.8. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ

- I. Tereny wszystkich użytków leśnych, znajdujące się na obszarze gminy zostały oznaczone na rysunku Studium symbolem ZL (L) jako tereny lasów i dolesień. Gospodarkę leśną w lasach pozostających w zarządzie PGL Lasy Państwowe, należy prowadzić w sposób w pełni uwzględniający „Wytyczne w sprawie doskonalenia gospodarki leśnej na podstawach ekologicznych” wprowadzone przez Dyrektora Generalnego Lasów Państwowych. Zasady określone w wymienionym dokumencie należy stosować również na terenie lasów, niebędących własnością Państwa. Planuje się, że obszary leśnej przestrzeni produkcyjnej rozwijane będą poprzez:
  - prowadzenie zrównoważonej gospodarki leśnej w kierunku ochrony i wzmocnienia ekosystemu leśnego m.in. poprzez uzupełnianie drzewostanu - powiększanie zasobów leśnych i wzmaganie ich korzystnego wpływu na warunki życia człowieka i funkcjonowania całości przyrody,
  - utrzymanie trwałości lasów i ciągłości wykorzystania ich wielostronnych funkcji,
  - zapewnienia dojazdu koniecznego i niezbędnej obsługi komunikacyjnej wewnętrznej (drogi śródleśne),
  - zapewnienie rekreacyjnych powiązań pieszych i rowerowych terenów lasów z innymi terenami zielonymi i rekreacyjnymi oraz wyznaczanie miejsc widokowych, odpoczynku i biwakowych.
- II. Rozdrobnione tereny leśne, o powierzchni mniejszej niż 10 ha powinny być w miarę możliwości łączone w większe kompleksy leśne, poprzez m.in. zmianę sposobu użytkowania terenów przyległych. W przypadku braku takich możliwości, dla niewielkich użytków leśnych należy ustalić zasady gospodarki leśnej w decyzjach wydanych zgodnie z ustawą o lasach.
- III. Drzewostany, które w wyniku przeprowadzonej inwentaryzacji, ze względu na skład gatunkowy lub inne przyczyny zostaną uznane za nieposiadające znaczenia dla gospodarki leśnej, a odznaczają się wartością przyrodniczą lub krajobrazową, należy wyodrębnić w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego jako tereny zadrzewień, chronione przed zmianą przeznaczenia.

- IV. Przy wyznaczaniu w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego terenów lasów dopuszcza się powiększenie tych obszarów w stosunku do powierzchni wskazanych w Studium, wynikające z wniosków właścicieli gruntów o zalesienie.
- V. Dopuszcza się wykorzystywanie lasów do celów rekreacyjnych, np. poprzez urządzenie ścieżek turystycznych dla pieszych i rowerzystów, a także wyznaczanie miejsc piknikowych. W szczególności należy uwzględnić istniejące i planowane powiązania pieszo-rowerowe wyznaczone na rysunku Studium pt. *Kierunki zagospodarowania przestrzennego – planowana struktura funkcjonalno-przestrzenna*.
- VI. Utrzymanie trwałości lasów powinno odbywać się poprzez:
- zachowanie i ochronę istniejących elementów różnorodności przyrodniczej w lasach;
  - przebudowę jednogatunkowych drzewostanów sosnowych na gruntach porolnych poprzez zabiegi biomelioracyjne;
  - wzbogacenie składu gatunkowego drzewostanów na siedliskach żyznych przez gatunki rodzime;
  - dostosowanie składu gatunkowego nowozakładanych upraw do siedlisk leśnych i warunków glebowych na gruntach porolnych;
  - likwidacja ugorów leśnych;
  - ochrona i wykorzystanie miejscowych drzewostanów nasiennych rodzimych gatunków lasotwórczych;
  - produkcję drewna i produktów ubocznych na zasadzie racjonalnej, zrównoważonej gospodarki wielofunkcyjnej;
  - ograniczenie procesów degradacji stosunków wodnych: zachowanie w stanie zbliżonym do naturalnego i odtworzenie śródleśnych zbiorników i cieków wodnych, zachowanie w stanie nienaruszonym śródleśnych nieużytków wraz z ich fauną i florą w celu ochrony pełniej różnorodności przyrodniczej oraz zachowanie w dolinach rzek lasów łęgowych, olsów i innych naturalnych formacji przyrodniczych jako ostoi rzadkich gatunków roślin i zwierząt oraz regulatorów wilgotności siedlisk i mikroklimatu.

Szczegółowe zasady kształtowania leśnej przestrzeni produkcyjnej określono w Rozdziale 4.1. *Rodzaje kierunków przeznaczenia i zagospodarowania terenów*.

## 11.9. OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ ORAZ OBSZARY OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH

- I. Na terenie gminy Wierzbno znajdują się obszary szczególnego zagrożenia powodzią zlokalizowane wzdłuż rzek Liwiec i Osownica. Są to obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% oraz obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%. Obejmują one północno-wschodni kraniec Gminy w obrębie Strupiechów oraz teren bezpośrednio położony wzdłuż rzeki Osownica w obrębie Brzeźnik, Ossówno i Nadzieja. W granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują zakazy i ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi.
- II. Granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią przedstawiono na rysunku Studium pt. *Kierunki zagospodarowania przestrzennego – planowana struktura funkcjonalno-przestrzenna*.

- III. W granicach obszarów zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, w przypadku realizacji zabudowy obowiązuje jej zabezpieczenie minimum do rzędnej wody 1% powiększonej o 0,3 m.
- IV. W granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązuje zakaz zmiany ukształtowania terenu poprzez jego podnoszenie (nawożenie mas ziemnych).
- V. W granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, dla nowych obiektów liniowych (np. dróg) lokalizowanych na nasypach nakazuje się zastosowanie rozwiązań technicznych umożliwiających przepływ wód doliną rzeki.
- VI. Zakazuje się wykonywania robót lub czynności, które mogą wpływać na szczelność lub stabilność wałów przeciwpowodziowych, zgodnie z *Prawem Wodnym*, w tym wykonywania obiektów budowlanych, kopania studni, sadzawek, dołów oraz rowów, a także lokalizowania cmentarzy w odległości mniejszej niż 50 m od zewnętrznej stopy wału. W strefie 50 m od zewnętrznej stopy wału dopuszcza się odstępstwa dotyczące sytuowania nowej zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi, której dopuszczenia oraz ewentualne zasady usytuowania i dopuszczone parametry zostaną określone na etapie opracowywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.
- VII. Na terenie gminy Wierzbno nie występują udokumentowane obszary narażone na osuwanie się mas ziemnych. Obszarami potencjalnie narażonymi na osuwanie się mas ziemnych, wyłączonymi spod lokalizacji nowej zabudowy są zbocza dolin cieków.

#### 11.10. OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU FILAR OCHRONNY

Na obszarze gminy Wierzbno nie występują obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.

#### 11.11. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH ORAZ OBOWIĄZUJĄCE NA NICH OGRANICZENIA PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ, ZGODNIE Z PRZEPISAMI USTAWY Z DNIA 7 MAJA 1999 R. O OCHRONIE TERENÓW BYŁYCH HITLEROWSKICH OBOZÓW ZAGŁADY (Dz. U. z 2015 r. poz. 2120)

Na obszarze gminy Wierzbno nie występują obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne.

#### 11.12. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI

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

#### 11.13. OBSZARY CHARAKTERYZUJĄCE SIĘ CECHAMI OBSZARÓW REWITALIZACJI I ZDEGRADOWANYCH

Na obszarze gminy Wierzbno nie występują obszary charakteryzujące się cechami obszarów rewitalizacji i zdegradowanych.

#### 11.14. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH

Na obszarze gminy Wierzbno nie występują tereny zamknięte.

## ROZDZIAŁ XII USTALENIA KOŃCOWE

## 12.1. REALIZACJA STUDIUM

- I. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, wraz z pozostałymi funkcjonującymi systemami informatycznymi, powinno stanowić podstawę jednolitej bazy lokalnego systemu informacji o istniejącym i planowanym zagospodarowaniu przestrzeni w gminie.
- II. Bieżąca analiza prowadzonej polityki przestrzennej, z uwzględnieniem ustaleń Studium powinna pozwolić na wprowadzenie:
  - realnych priorytetów odnośnie kolejności przystępowania do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
  - jednolitego i jednoznacznego systemu wydawania, w okresie przejściowym, decyzji administracyjnych.
- III. Ustalenia Studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Z tego względu szereg zapisów Studium ma charakter ustaleń obowiązkowych.
- IV. Podstawą ustawowego badania zgodności ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z ustaleniami Studium powinny być przede wszystkim:
  - ustalenia rozdziałów: II. Główne kierunki rozwoju gminy, III. Kierunki zmian w strukturze funkcjonalno-przestrzennej gminy, w tym tereny wyłączone z zabudowy, IV. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów. V. Ustalenia w zakresie ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego, VI. Ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, VII. Kierunki rozwoju systemów komunikacji, transportu i parkowania, VIII. Kierunki rozwoju systemów infrastruktury technicznej, IX. Rozmieszczenie inwestycji celu publicznego, X. Obszary przestrzeni publicznych, XI. Obszary funkcjonalne o znaczeniu ponadlokalnym i lokalnym, XII. Obszary dla których obowiązkowe i zamierzone jest sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
  - ustalenia załącznika nr 2 - rysunku Studium – *Kierunki zagospodarowania przestrzennego – planowana struktura funkcjonalno-przestrzenna w skali 1:20 000*;
  - definicje innych niż ustawowych pojęć zastosowanych w Studium, a także pozostałe ustalenia Studium.

## 12.2. UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ

- I. Uzasadnieniem dla przyjętych w Studium rozwiązań są występujące na terenie gminy i opisane w Tomie I Studium – *Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego*, w tym także uwarunkowania wynikające z potrzeb i możliwości rozwoju gminy. Na potrzebę wprowadzenia zmian w uwarunkowaniach i kierunkach zagospodarowania przestrzennego gminy wpłynęły postępujące zmiany rozwojowe i gospodarcze oraz potrzeby społeczne wynikające z wydanych decyzji administracyjnych i składanych wniosków o zmianę przeznaczenia gruntów, a także nowe dokumenty planistyczne wyższego rzędu oraz zmiany w systemie prawnym. Konieczne było w związku z tym wprowadzenie aktualizacji danych przestrzennych stanowiących uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego, a także weryfikację pod tym kątem kierunków rozwoju gminy oraz dostosowanie ich do nowych przepisów prawa.

Wyznaczone kierunki rozwoju są zgodne z możliwościami finansowymi, przestrzennymi i funkcjonalnymi gminy, a także z prognozami demograficznymi i spodziewaną aktywnością inwestycyjną. Najważniejsze uwarunkowania i wnioski z nimi związane, a także opis przeprowadzonych badań obliczeniowych zawarto również w Tomie I Studium – *Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego*, w Rozdziale IX. *Potrzeby i możliwości rozwoju gminy*.

Wyznaczenie obszarów rozwoju określających rodzaje przeznaczenia i zagospodarowania terenów oraz innych ustaleń Studium wyodrębnionych graficznie i w tekście było podyktowane występującymi w gminie uwarunkowaniami wynikającymi z potrzeb i możliwości rozwoju gminy, uwzględniającymi zasady kształtowania ładu przestrzennego oraz wymogi ochrony środowiska.

Podstawowym założeniem przyjętej polityki przestrzennej gminy jest zwiększenie efektywności wykorzystania terenów już zurbanizowanych, zapobieganie nadmiernej i chaotycznej suburbanizacji, odbywającej się kosztem terenów przyrodniczych, rolniczych, oraz przeciwdziałanie dekoncentracji zabudowy. Planuje się takie kształtowanie przestrzeni, które wspiera działania ograniczające rozpraszanie zabudowy i maksymalne wykorzystanie terenów już zagospodarowanych poprzez uzupełnianie istniejących układów przestrzennych, a także ograniczenie presji na niezagospodarowane tereny otwarte.

Racjonalne ekonomicznie gospodarowanie przestrzenią wymaga uwzględnienia konsekwencji finansowych, jakie będą wynikać z rozwiązań przyjętych w Studium. Założeniem przyjętych rozwiązań projektowych było dostosowanie planowanych zmian przestrzennych i związanych z nimi koniecznych inwestycji adekwatnie do możliwości finansowych gminy oraz prognoz demograficznych i związanego z tym potencjału inwestycyjnego, a tym samym dążenie do utrzymania dodatniego bilansu ekonomicznego gminy i efektywnego wykorzystania planowanych terenów o różnym przeznaczeniu. Jednocześnie należy dążyć, aby nadrzędnym celem realizacji przyjętych kierunków rozwoju było uporządkowane kształtowanie przestrzeni, odpowiadające potrzebom jej użytkowników i dobór funkcji terenów, uwzględniający uwarunkowania przyrodnicze i krajobrazowe. Pozytywny efekt przestrzenny jest głównym założeniem wyznaczonej polityki rozwoju gminy. Stawia na pierwszym miejscu potrzeby użytkowników przestrzeni i racjonalny sposób gospodarowania nią.

Planuje się, iż głównym założeniem zrównoważonego rozwoju zabudowy w gminie będzie przeciwdziałanie dezurbanizacji oraz nadmiernemu i chaotycznemu rozpraszaniu się zabudowy, a nowoprojektowana zabudowa będzie stanowić swojego rodzaju odzwierciedlenie i uzupełnienie zabudowy już istniejącej. Obecnie dominującym typem zabudowy mieszkaniowej w gminie jest zabudowa zagrodowa i zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. W związku z powyższym przyjęto, iż będzie to podstawowy typ zabudowy rozwijającej się i rozszerzającej istniejące układy urbanistyczne. Ze względu na trendy statystyczne i prognozy demograficzne dla gminy, zdecydowano o utrzymaniu dotychczasowych terenów inwestycyjnych, wyznaczonych w dokumentach planistycznych i administracyjnych, jako pozostawienie istniejącego, wcześniej nadanego stanu formalnego i prawnego. Obszary dla rozwoju zabudowy przewidziano zatem na obszarach wyznaczonych w oparciu o wcześniej obowiązujący dokument Studium, wydane decyzje administracyjne oraz złożone wnioski mieszkańców. Jest to rezerwa terenowa, która zapewni tereny dla realizacji potrzeb inwestycyjnych w przypadku wystąpienia nawet najbardziej korzystnych, dynamicznych scenariuszy rozwojowych, uwzględniających czynnik niepewności procesów rozwojowych. Przyjąć można, że wyznaczone tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową zapewnią w gminie optymalną rezerwę terenową dla potrzeb inwestycyjnych na najbliższe 30 lat.

- II. Zabudowa aktywności gospodarczej i usługowa została wyznaczona w obszarach stanowiących strefę istniejącego już intensywnego rozwoju gospodarczego. Takie usytuowanie przyczynia się do koncentracji aktywności inwestycyjnych w pasmach terenów o podobnych przeznaczeniach, charakterze i intensywności zabudowy, sprzyjając budowaniu scentralizowanych parków przedsiębiorczości i technologicznych, a jednocześnie buduje bufor izolujący zabudowę o innych, bardziej wrażliwych funkcjach. Skupianie działalności inwestycyjnych oraz terenów spodziewanego największego rozwoju przestrzennego i funkcjonalnego w obszarach wzdłuż osi komunikacyjnych oraz wyposażonych w infrastrukturę techniczną ma również uzasadnienie ekonomiczne (racjonalne wykorzystanie istniejących zasobów) oraz ekologiczne (strefowanie funkcji wrażliwych, cennych przyrodniczo oraz funkcji generujących i potencjalnie generujących uciążliwości i zagrożenia dla otoczenia). Planowana struktura funkcjonalno-przestrzenna została przemyślana pod kątem minimalizacji istniejących i zmniejszenia ryzyka wystąpienia nowych konfliktów funkcjonalno-przestrzennych. Tereny aktywności gospodarczej i usługowe zostały rozszerzone o nowe tereny inwestycyjne, uwzględniające wnioski właścicieli gruntów o zmianę przeznaczenia terenów oraz wydane decyzje administracyjne. Wprowadzone zmiany zapewnią rezerwę dla realizacji publicznych i prywatnych potrzeb inwestycyjnych.
- III. Przyjęte rozwiązania stanowią realizację celów zgodnych z potrzebami rozwoju gminy, określonych w ustaleniach Studium, zgodnych z głównymi założeniami rozwoju gminy, takich jak:
- podnoszenie standardu życia i atrakcyjności zamieszkania poprzez efektywne zaspokajanie zbiorowych potrzeb mieszkańców gminy: rozwój usług podstawowych (w tym publicznych), infrastruktury technicznej i harmonijne ukształtowanie przestrzeni gminy;
  - wzrost gospodarczy gminy poprzez rozwój rolnictwa oraz przetwórstwa rolno-spożywczego ze szczególnym uwzględnieniem działań ekologicznych wraz z promowaniem lokalnych produktów;
  - rozwój turystyki, sportu i rekreacji oraz działalności wypoczynkowych związanych z rolniczą specyfiką gminy poprzez ochronę oraz wzmocnienie walorów przyrodniczo-krajobrazowych i kulturowych, tworzenie bazy atrakcyjnych celów turystycznych wraz z rozbudową infrastruktury turystycznej.

### 12.3. KONTROLA STUDIUM

Ze względu na istniejący obowiązek ustawowy oceny aktualności Studium, należy w miarę możliwości prowadzić monitoring i bieżącą aktualizację graficzną i tekstową Studium w ramach lokalnego systemu informacji o istniejącym i planowanym zagospodarowaniu przestrzeni. Wymóg aktualizacji Studium dotyczy w szczególności następujących dokumentów:

- 1) wniosków o zmianę przeznaczenia terenów;
- 2) wydawanych decyzji administracyjnych o:
  - ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego,
  - warunkach zabudowy,
  - lokalizacji drogi,
  - lokalizacji terenów nowych inwestycji,
  - zatwierdzeniu projektów geodezyjnych;
- 3) informacji o:
  - podmiotach gospodarczych aktualnie funkcjonujących w granicach gminy,



- obrocie nieruchomościami.

## 12.4. AKTUALIZACJA LUB ZMIANA STUDIUM

- I. Określone w Studium zasady polityki przestrzennej mogą tracić swą aktualność w całości lub w części w wyniku zmian ustawowych bądź zmiany uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego gminy.
- II. W wyżej wymienionych przypadkach winny zostać podjęte działania zmierzające do zmiany Studium w całości lub w części, w trybie zgodnym z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

## 12.5. SYNTEZA USTALEŃ PROJEKTU STUDIUM

Zakres oraz elementy składowe dokumentu Studium określa ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W związku ze zmianą przepisów prawa oraz postępującymi zmianami zagospodarowania terenów w ostatnich latach, konieczna była aktualizacja zakresu Studium oraz danych formalnych i przestrzennych składających się na uwarunkowania i kierunki zagospodarowania przestrzennego, wyznaczające możliwości i ramy rozwoju przestrzennego gminy. Tekst dokumentu Studium składa się z części uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego - Tom I oraz z części kierunków zagospodarowania przestrzennego - Tom II. Zakres dokumentu oraz treści danych i ustaleń zostały zaktualizowane i dostosowane do wymogów określonych w obowiązujących przepisach prawa. Kształtowanie zapisów Studium opierało się na szczegółowej weryfikacji danych przestrzennych stanowiących uwarunkowania i na rozpoznaniu potrzeb oraz możliwości funkcjonalno-przestrzennych, społecznych, ekonomicznych, gospodarczych gminy. Na tej podstawie, przy uwzględnieniu wyników bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, wyznaczono wytyczne i ramy rozwoju gminy w postaci kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Ważnym elementem związanym z opracowaniem dokumentu Studium była konieczność przeprowadzenia analizy potrzeb i możliwości rozwoju gminy, uwzględniających analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego, możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy oraz bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę. W tym celu konieczne było przeprowadzenie szeregu szczegółowych analiz i obliczeń wraz z bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę, których efekty, ze względu na duży zbiór danych zostały zebrane w osobnym opracowaniu pt. *Analiza dotycząca potrzeb i możliwości rozwoju zabudowy w obszarze gminy Wierzbno w kontekście kierunków rozwoju przyjętych w projekcie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wierzbno*. Wnioski płynące z wykonanych analiz i bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę zostały zawarte w treści Studium, m.in. w Tomie I w rozdziale IX. *Potrzeby i możliwości rozwoju gminy*. Znalazły również odzwierciedlenie w tekście kierunków zagospodarowania przestrzennego zawartym w Tomie II, m.in. w rozdziale III. *Kierunki zmian w strukturze funkcjonalno-przestrzennej Gminy, w tym tereny wyłączone z zabudowy*, a także na rysunku Studium w postaci planowanej struktury funkcjonalno-przestrzennej, w tym m.in. w wyznaczonych granicach terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Największe wprowadzone zmiany w zakresie kierunków polityki rozwoju struktury funkcjonalno-przestrzennej dotyczyły obszarów produkcji energii elektrycznej pochodzącej z odnawialnych źródeł energii, zabudowy mieszkaniowo-usługowej, mieszkaniowo-rekreacyjnej, lotniskowej, a także

obszarów zabudowy wydzielonych usług publicznych oraz aktywności gospodarczej. Zmiany wynikały z potrzeb rozwojowych i społecznych, a wyznaczone zostały w oparciu o wydane decyzje administracyjne, zgłoszone wnioski inwestorów i właścicieli gruntów o zmianę przeznaczenia terenu oraz przeprowadzone analizy. W efekcie zwiększono powierzchnią rezerwy dla rozwoju przede wszystkim terenów produkcji energii elektrycznej pochodzącej z odnawialnych źródeł energii (PE), w mniejszym stopniu: zabudowy mieszkaniowo-usługowej (M1), zabudowy mieszkaniowo-rekreacyjnej (M2), zabudowy letniskowej (ML), zabudowy wydzielonych usług publicznych (UP) oraz terenów aktywności gospodarczej (AG). Zwiększenie powierzchni wymienionych obszarów odbyło się kosztem przede wszystkim dotychczasowych rezerw dla gruntów rolniczych. W zakresie układu komunikacyjnego gminy nie wprowadzono znaczących zmian – zabezpieczono jedynie rezerwy dla istniejących dróg.

W poszczególnych tomach Studium odniesiono się szczegółowo do zagadnień wymienionych poniżej. W Tomie I - uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego - opisano i przedstawiono identyfikację, diagnozę następujących dziedzin i sfer tematycznych:

- ROZDZIAŁ I - POŁOŻENIE W REGIONIE I POWIĄZANIA ZEWNĘTRZNE - str. 17-32

(położenie, pozycja w regionie, relacje administracyjne, relacje komunikacyjne, ponadlokalne programy służące realizacji zadań publicznych),

- ROZDZIAŁ II - PRZEZNACZENIE I ZAGOSPODAROWANIE TERENU - str. 33-40

(miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, pozwolenia na budowę, wnioski do Studium, stan użytkowania i zagospodarowania terenów, wnioski dotyczące przeznaczenia i zagospodarowania terenu),

- ROZDZIAŁ III - WŁASNOŚĆ GRUNTÓW - str. 41-45

- ROZDZIAŁ IV - INFRASTRUKTURA TECHNICZNA - str. 46-58

(zaopatrzenie w wodę, odprowadzanie i oczyszczanie ścieków, zaopatrzenie w ciepło, zaopatrzenie w gaz, zaopatrzenie w energię elektryczną, telekomunikacja, gospodarka odpadami, odnawialne źródła energii),

- ROZDZIAŁ V - UKŁAD KOMUNIKACYJNY - str. 59-63

(komunikacja drogowa, transport publiczny, komunikacja zbiorowa, transport kolejowy),

- ROZDZIAŁ VI - ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE - str. 64-94

(ogólna charakterystyka środowiska gminy, walory przyrodniczo-krajobrazowe i ich ochrona, obszary i obiekty objęte ochroną na podstawie ustawy o ochronie przyrody, ochrona uzdrowiskowa, złoża kopalin i ich eksploatacja, zasoby wodne i ich eksploatacja, rolnicza i leśna przestrzeń produkcyjna, tereny zieleni, ogrody działkowe, zagrożenia środowiska, uwarunkowania fizjograficzne),

- ROZDZIAŁ VII - ŚRODOWISKO KULTUROWE, KRAJOBRAZ - str. 95-106

(zabytki wpisane do rejestru, zabytki nieruchome niewpisane do rejestru, stanowiska archeologiczne, strefy ochrony konserwatorskiej),

- ROZDZIAŁ VIII - WARUNKI I JAKOŚĆ ŻYCIA MIESZKAŃCÓW - str. 107-123

(ludność gminy, prognoza demograficzna, infrastruktura społeczna, warunki mieszkaniowe, zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia),

- ROZDZIAŁ IX - POTRZEBY I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY - str. 124-141

(sfera społeczna, sfera gospodarcza, zmiany przestrzenne i rozbudowa gminy na tle potrzeb i możliwości rozwoju gminy).

W Tomie II - kierunki zagospodarowania przestrzennego - wyznaczono politykę rozwoju funkcjonalno-przestrzennego według następującego porządku zagadnień tematycznych:

- ROZDZIAŁ I - KIERUNKI - USTALENIA OGÓLNE - str. 6-9,

- ROZDZIAŁ II - GŁÓWNE KIERUNKI ROZWOJU GMINY - str. 10-12,

- ROZDZIAŁ III - KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ GMINY, W TYM TERENY WYŁĄCZONE Z ZABUDOWY - str. 13-31

(model planowanej struktury funkcjonalno-przestrzennego, tereny przeznaczone pod zabudowę oraz wyłączone spod zabudowy, szczegółowe kierunki zmian, kierunki zmian układów liniowych),

- ROZDZIAŁ IV - KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW - str. 32-49

(rodzaje kierunków przeznaczenia i zagospodarowania terenów, ogólne zasady realizacji przyjętych kierunków zagospodarowania oraz użytkowania terenów, wskaźniki urbanistyczne oraz wytyczne w zakresie ich stosowania do planów miejscowych),

- ROZDZIAŁ V - USTALENIA W ZAKRESIE OBSZARÓW ORAZ ZASAD OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU W TYM KRAJOBRAZU KULTUROWEGO - str. 50-58

(zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ogólne zasady i postulaty w zakresie ochrony przyrody, postulaty w zakresie ochrony powietrza atmosferycznego, postulaty w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego, postulaty w zakresie ochrony powierzchni ziemi, postulaty w zakresie ochrony zasobów wód i ich jakości, postulaty w zakresie ochrony akustycznej),

- ROZDZIAŁ VI - USTALENIA W ZAKRESIE OBSZARÓW I ZASAD OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ - str. 59-66

(ochrona obszarów i obiektów dziedzictwa kulturowego i zabytków),

- ROZDZIAŁ VII - KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI, TRANSPORTU I PARKOWANIA - str. 67-76

(kierunki rozwoju terenów dróg publicznych, kierunki rozwoju terenów dróg wewnętrznych, rezerwy dla realizacji węzłów komunikacyjnych, kierunki rozwoju systemów parkowania, kierunki rozwoju systemów komunikacji pieszej, kierunki rozwoju systemów komunikacji rowerowej, kierunki rozwoju systemów transportu zbiorowego),

- ROZDZIAŁ VIII - KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - str. 77-85

(kierunki rozwoju infrastruktury technicznej - zaopatrzenie w wodę, gospodarka ściekowa, zaopatrzenie w energię elektryczną, ciepło i gaz, telekomunikacja, kierunki rozwoju systemów gospodarki odpadami),

- ROZDZIAŁ IX - ROZMIESZCZENIE INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO - str. 86-88

(charakterystyka obszarów wyznaczonych do realizacji inwestycji celu publicznego, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym),

- ROZDZIAŁ X - OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNYCH ORAZ OBSZARY FUNKCJONALNE - str. 89-92

(system przestrzeni publicznych, obszar funkcjonalny o znaczeniu ponadregionalnym i regionalnym, obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym),

- ROZDZIAŁ XI - OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO - str. 93-100

(obszary, dla których Studium określa zamierzenia gminy w sprawie sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału

nieruchomości, obowiązek sporządzania planów ze względu na występowanie obszarów i terenów górniczych, obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW pochodzącą wyłącznie z promieniowania słonecznego, obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, 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, kierunki i zasady kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej, kierunki i zasady kształtowania leśnej przestrzeni produkcyjnej, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych, obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu filar ochronny, obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (*Dz. U. z 2015 r. poz. 2120*), obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji, obszary charakteryzujące się cechami obszarów rewitalizacji i zdegradowanych, granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych),

- ROZDZIAŁ XII - USTALENIA KOŃCOWE - str. 101-108.