

**BURMISTRZ  
ŁOCHOWA**



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

**T O M II**  
**KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO**

**Łochów 2024 rok**

**ZAMAWIAJĄCY:**



**Gmina Łochów**

ul. Aleja Pokoju 75

07-130 Łochów

tel. (25) 64 37 800

fax. (25) 64 37 880

fax. (25) 64 37 883

e-mail: kancelaria@gminalochow.pl

www: gminalochow.pl

**WYKONAWCA:**

**Zespół autorski:**

mgr inż. Mateusz Majka – główny projektant

mgr inż. Marta Ściagała

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 .....	8
1.4. PODSTAWY OPRACOWANIA .....	9
ROZDZIAŁ II GŁÓWNE KIERUNKI ROZWOJU GMINY .....	11
2.1. GŁÓWNE KIERUNKI I ZAŁOŻENIA ROZWOJU GMINY .....	12
ROZDZIAŁ III KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ GMINY, W TYM TERENY WYŁĄCZONE Z ZABUDOWY .....	18
3.1. MODEL PLANOWANEJ STRUKTURY FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ .....	19
3.1.1. STREFY FUNKCJONALNE .....	22
3.1.2. OBSZARY ROZWOJU .....	23
3.2. TERENY PRZEZNACZONE POD ZABUDOWĘ ORAZ WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY .....	38
3.3. SZCZEGÓŁOWE KIERUNKI ZMIAN .....	42
3.3.1. KIERUNEK 1 .....	42
3.3.2. KIERUNEK 2 .....	47
3.4. KIERUNKI ZMIAN UKŁADÓW LINIOWYCH .....	51
ROZDZIAŁ IV KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW .....	54
4.1. RODZAJE KIERUNKÓW PRZEZNACZENIA I ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW .....	55
4.2. OGÓLNE ZASADY REALIZACJI PRZYJĘTYCH KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW .....	81
4.3. WSKAŹNIKI URBANISTYCZNE ORAZ WYTYCZNE W ZAKRESIE ICH STOSOWANIA DO PLANÓW MIEJSCOWYCH .....	82
ROZDZIAŁ V USTALENIA W ZAKRESIE OBSZARÓW ORAZ ZASAD OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU W TYM KRAJOBRAZU KULTUROWEGO I UZDROWISK .....	85
5.1. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW .....	86
5.2. System terenów otwartych .....	86
5.2.1. Obszary chronione na podstawie ustawy o ochronie przyrody .....	89
5.3. OGÓLNE ZASADY I POSTULATY W ZAKRESIE OCHRONY PRZYRODY .....	94
5.4. POSTULATY W ZAKRESIE OCHRONY POWIETRZA ATMOSFERYCZNEGO .....	95
5.5. POSTULATY W ZAKRESIE OCHRONY KRAJOBRAZU KULTUROWEGO .....	95
5.6. POSTULATY W ZAKRESIE OCHRONY POWIERZCHNI ZIEMI .....	96
5.7. POSTULATY W ZAKRESIE OCHRONY ZASOBÓW WÓD I ICH JAKOŚCI .....	96
5.8. POSTULATY W ZAKRESIE OCHRONY AKUSTYCZNEJ .....	97
5.9. ZASADY OCHRONY UZDROWISK .....	97
ROZDZIAŁ VI USTALENIA W ZAKRESIE OBSZARÓW I ZASAD OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ .....	98
6.1. OCHRONA OBSZARÓW I OBIEKTÓW DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW .....	99
6.1.1. Podstawowe zasady ochrony dziedzictwa kulturowego .....	99

6.1.2.	Obszary i obiekty zabytkowe wpisane do rejestru i ewidencji zabytków objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych .....	99
6.1.3.	Zaewidencjonowane stanowiska archeologiczne .....	100
6.1.4.	Obowiązujące strefy ochrony konserwatorskiej oraz obszary proponowane do objęcia ochroną w formie nowych stref ochrony konserwatorskiej .....	101
6.1.5.	Ochrona dóbr kultury współczesnej.....	105
6.1.6.	Elementy kompozycji przestrzennej.....	105
ROZDZIAŁ VII KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI, TRANSPORTU I PARKOWANIA .		106
7.1.	KIERUNKI ROZWOJU TERENÓW DRÓG PUBLICZNYCH .....	107
7.2.	KIERUNKI ROZWOJU TERENÓW DRÓG WEWNĘTRZNYCH .....	112
7.3.	REZERWY DLA REALIZACJI WĘZŁÓW KOMUNIKACYJNYCH .....	112
7.4.	KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW PARKOWANIA .....	113
7.5.	KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI PIESZEJ .....	115
7.6.	KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI ROWEROWEJ .....	116
7.7.	KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI KOLEJOWEJ .....	117
7.8.	KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW TRANSPORTU ZBIOROWEGO.....	118
ROZDZIAŁ VIII KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ.....		119
8.1.	KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ .....	120
8.1.1.	Zaopatrzenie w wodę .....	120
8.1.2.	Gospodarka ściekowa.....	121
8.1.3.	Zaopatrzenie w energię elektryczną, ciepło i gaz.....	122
8.1.4.	Telekomunikacja.....	125
8.2.	KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW GOSPODARKI ODPADAMI.....	126
ROZDZIAŁ IX ROZMIESZCZENIE INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO.....		127
9.1.	CHARAKTERYSTYKA OBSZARÓW WYZNACZONYCH DO REALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO.....	128
9.2.	ROZMIESZCZENIE INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM.....	128
9.3.	OBSZARY ROZMIESZCZENIA INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM	129
ROZDZIAŁ X OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNYCH ORAZ OBSZARY FUNKCJONALNE .....		130
10.1.	SYSTEM PRZESTRZENI PUBLICZNYCH .....	131
10.2.	OBSZARY FUNKCJONALNE O ZNACZENIU PONADREGIONALNYM I REGIONALNYM.....	132
10.3.	OBSZARY FUNKCJONALNE O ZNACZENIU LOKALNYM .....	134
ROZDZIAŁ XI OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....		136
11.1.	OBSZARY, DLA KTÓRYCH STUDIUM OKREŚLA ZAMIERZENIA GMINY W SPRAWIE SPORZĄDZENIA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....	137
11.2.	OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEPROWADZENIA SCALEŃ I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI ....	138
11.3.	OBOWIĄZEK SPORZĄDZANIA PLANÓW ZE WZGLĘDU NA WYSTĘPOWANIE OBSZARÓW I TERENÓW GÓRNICZNYCH .....	138
11.4.	OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ URZĄDZENIA WYTWARZAJĄCE ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 500 KW POCHODZĄCĄ WYŁĄCZNIE Z PROMIENIOWANIA SŁONECZNEGO. ....	138
11.5.	OBSZARY ROZMIESZCZENIA OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 m <sup>2</sup> .....	138

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 .....	138
11.7.	KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ.....	139
11.8.	KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ.....	140
11.9.	OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ ORAZ OBSZARY OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH .....	141
11.10.	OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU FILAR OCHRONNY .....	142
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).....	142
11.12.	OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENÍ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI	142
11.13.	OBSZARY CHARAKTERYZUJĄCE SIĘ CECHAMI OBSZARÓW REWITALIZACJI I ZDEGRADOWANYCH.....	142
11.14.	GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH .....	143
	ROZDZIAŁ XII USTALENIA KOŃCOWE.....	144
12.1.	REALIZACJA STUDIUM .....	145
12.2.	UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ.....	145
12.3.	KONTROLA STUDIUM .....	147
12.4.	AKTUALIZACJA LUB ZMIANA STUDIUM.....	148
12.5.	SYNTEZA USTALEŃ PROJEKTU STUDIUM.....	148

# ROZDZIAŁ I KIERUNKI - USTALENIA OGÓLNE

## 1.1. WPROWADZENIE

Kierunki zagospodarowania przestrzennego zawarte są w Tomie II Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łochów. 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 Łochów na lata 2016-2020 z perspektywą do 2027. 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 miasta i gminy Łochów. 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, miasta i sołectw, w ramach zespołów urbanistycznych wydzielone zostały podziały funkcjonalne;
- 2) **układy liniowe** – planowane kierunki rozwoju powiązań systemu komunikacyjnego, podzielone na:
  - a) układy liniowe dróg – liniowe przebiegi planowanych dróg publicznych klas: głównej ruchu przyspieszonego, głównej, zbiorczej, lokalnej oraz ważniejszych dróg klasy dojazdowej, 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 wyznaczane na etapie sporządzanych planów miejscowych, projektów budowlanych dróg i decyzji administracyjnych,
  - b) układy liniowe kolejowe - liniowe przebiegi linii kolejowych, położone w liniach rozgraniczających terenów kolejowych, zgodnych z własnościowymi podziałami działek, przy czym wskazane na rysunku Studium liniowe przebiegi komunikacji kolejowej stanowią rezerwę dla jej realizacji, przy założeniu, że szczegółowe linie rozgraniczające terenów komunikacji kolejowej, określające ich faktyczną szerokość i dokładne położenie poprzez precyzyjne wydzielenie działek i ich części, pod funkcję komunikacji kolejowej, będą wyznaczane na etapie sporządzanych planów miejscowych, projektów budowlanych i decyzji administracyjnych;

- 3) **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 miasta i 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 2000m<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 miasta, 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 Łochów – Rysunek Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego pt.: *Kierunki zagospodarowania przestrzennego – planowana struktura funkcjonalno-przestrzenna* (plansza zbiorcza w skali 1:25 000);
- 2) załączniki do Tomu II - Kierunki zagospodarowania przestrzennego:
  - a) załącznik nr A – *Stanowiska archeologiczne ujęte w Gminnej 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 XXVIII/178/2016 Rady Miejskiej w Łochowie z dnia 29 czerwca 2016 r. w sprawie przystąpienia do opracowania Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Łochów.

II. Podstawą merytoryczną opracowania jest:

- 1) Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łochów z 2006 r. uchwalone Uchwałą Nr XLIII/413/2006 Rady Miejskiej w Łochowie z dnia 6 września 2006 roku w sprawie zmiany uchwały Nr IX/81/2003 Rady Miejskiej w Łochowie z dnia 23 czerwca 2003 roku w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łochów;
- 2) Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łochów z 2015 r. uchwalona Uchwałą Nr VI/33/2015 Rady Miejskiej w Łochowie z dnia 25 lutego 2015 r.;
- 3) Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łochów dla części terenu wsi Ostrówek przyjęta uchwałą nr IV/26/2018 Rady Miejskiej w Łochowie z dnia 28 grudnia 2018 r.;
- 4) Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łochów dla działek nr ewid. 181/1, 181/2, 181/3, położonych w obrębie wsi Twarogi przyjęta uchwałą nr IV/25/2018 Rady Miejskiej w Łochowie z dnia 28 grudnia 2018 r.;
- 5) Opracowanie Ekofizjograficzne do Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Łochów;
- 6) obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego;
- 7) Strategia Rozwoju Gminy Łochów na lata 2016 - 2022 z perspektywą do 2027;

- 8) Program Ograniczenia Niskiej Emisji dla Gminy Łochów;
- 9) Aktualizacja projektu założeń do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe dla Gminy Łochów na lata 2015-2030;
- 10) Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Łochów na lata 2021 – 2026;
- 11) Aktualizacja Lokalnego Programu Rewitalizacji Gminy Łochów na lata 2016 - 2022;
- 12) Gminny Program Opieki nad Zabytkami Miasta i Gminy Łochów na lata 2019 - 2022;
- 13) Gminna Statystyka Ludności, z dnia 31.12.2018 r.;
- 14) Strategia Rozwoju Turystyki Doliny Liwca na lata 2015 - 2020 z perspektywą do roku 2025;
- 15) Strategia Rozwoju Powiatu Węgrowskiego na lata 2016 - 2020;
- 16) Program Ochrony Środowiska dla Powiatu Węgrowskiego na lata 2020 - 2024 z perspektywą do 2028;
- 17) Audyt Krajobrazowy dla województwa mazowieckiego;
- 18) Strategia Rozwoju Województwa Mazowieckiego 2030+;
- 19) Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2018 r.;
- 20) Plan gospodarki odpadami dla województwa mazowieckiego 2024;
- 21) Plan zrównoważonego rozwoju publicznego transportu zbiorowego dla Województwa Mazowieckiego na lata 2014 - 2030;
- 22) Regionalny Plan Transportowy Województwa Mazowieckiego w perspektywie do 2030 roku;
- 23) Rejestr Zabytków Województwa Mazowieckiego, stan na dzień 16.07.2021 r.;
- 24) Wojewódzka Ewidencja Zabytków;
- 25) Gminna Ewidencja Zabytków;
- 26) Program opieki nad zabytkami w województwie mazowieckim 2022– 2025;
- 27) Materiały Wojewódzkiego Inspektoratu Ochrony Środowiska;
- 28) Koncepcja Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030;
- 29) Materiały Głównego Urzędu Statystycznego;
- 30) Plan Ochrony dla Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego ustanowiony Rozporządzeniem Nr 20 Wojewody Mazowieckiego z dnia 8 sierpnia 2006 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony dla Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego (*Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 172, poz. 6757*) wraz ze zmianą wprowadzoną Rozporządzeniem Nr 2 Wojewody Mazowieckiego z dnia 31 stycznia 2007 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony dla Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego (*Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 35, poz. 698*).

## ROZDZIAŁ II GŁÓWNE KIERUNKI ROZWOJU GMINY

## 2.1. GŁÓWNE KIERUNKI I ZAŁOŻENIA ROZWOJU GMINY

Podstawą do wyznaczenia głównych kierunków rozwoju gminy Łochów 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 Łochów z 2006 r. uchwalonym Uchwałą Nr XLIII/413/2006 Rady Miejskiej w Łochowie z dnia 6 września 2006 roku w sprawie zmiany uchwały Nr IX/81/2003 Rady Miejskiej w Łochowie z dnia 23 czerwca 2003 roku w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łochów wraz ze zmianami z 2015 (Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łochów z 2015 r. przyjęta Uchwałą Nr VI/33/2015 Rady Miejskiej w Łochowie z dnia 25 lutego 2015 r.) i 2018 roku (Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łochów dla części terenu wsi Ostrówek przyjęta uchwałą nr IV/26/2018 Rady Miejskiej w Łochowie z dnia 28 grudnia 2018 r. oraz Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łochów dla działek nr ewid. 181/1, 181/2, 181/3, położonych w obrębie wsi Twarogi przyjęta uchwałą nr IV/25/2018 Rady Miejskiej w Łochowie z dnia 28 grudnia 2018 r.), 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 formułowaniu głównych celów rozwoju gminy w szczególności wzięto pod uwagę ustalenia m.in. Strategii Rozwoju Gminy Łochów na lata 2016-2022 z perspektywą do 2027, a także wnioski mieszkańców oraz rozwój nowych inwestycji na podstawie pozwoleń na budowę wydanych w latach 2018-2020.

Misją gminy Łochów (sformułowaną w strategii rozwoju gminy) jest zapewnienie jej mieszkańcom najwyższego poziomu życia. Priorytetem rozwoju gminy jest bezpieczeństwo i dobrobyt. Malownicze położenie tego regionu i rozwinięta oferta turystyczna przyciąga turystów oraz podnosi jakość życia mieszkańców.

Strategia Rozwoju Gminy Łochów na lata 2016-2022 z perspektywą do 2027 wyznacza następujące kierunki (cele główne) strategicznego rozwoju gminy:

Cel główny 1: Silna, zintegrowana wspólnota mieszkańców;

Cel główny 2: Nowoczesna infrastruktura zapewniająca bezpieczeństwo i wysoką jakość życia mieszkańców;

Cel główny 3: Stworzenie warunków do rozwoju przedsiębiorczości z zachowaniem potencjału środowiska.

W strategii rozwoju gminy przedstawiono operacyjne plany działań dla obszaru społecznego, obszaru zasobów oraz obszaru gospodarczego, uwzględniając cele strategiczne, operacyjne oraz zadania realizacyjne. Zadania wyznaczone w strategii przedstawia poniższa tabela (Tabela 1).

Tabela 1. Cele strategiczne oraz operacyjne i zadania wyznaczone w Strategii Rozwoju Gminy Łochów na lata 2016-2022 z perspektywą do 2027.

Cel strategiczny	Cel operacyjny	Zadanie	Nazwa celu, zadania
Cel główny 1. SILNA, ZINTEGROWANA WSPÓLNOTA MIESZKAŃCÓW.	1.1. Zapewnienie wysokiej jakości usług publicznych	1.1.1. Zapewnienie wysokiej jakości usług „wolnego czasu”.	1.1.1.1. Wypracowanie wspólnej polityki działania klubów sportowych gwarantujących wykorzystanie istniejącej infrastruktury.
			1.1.1.2. Aktywizacja aktywności sportowej młodzieży.
			1.1.1.3. Rozwój działalności i promocja czytelnictwa poprzez nowoczesne formy działania.
		1.1.2. Podnoszenie jakości usług publicznych	1.1.2.1. Wspieranie rozwoju szkolnictwa dostosowanego do aktualnych potrzeb rynku pracy.
			1.1.2.2. Podniesienie kwalifikacji nauczycieli.
			1.1.2.3. Współpraca z ZOZ i przychodniami prywatnymi w celu wdrożenia systemów zapisów do lekarzy w przychodniach gminnych.
	1.1.2.4. Lobbing na rzecz zapewnienia nocnych dyżurów aptek.		
	1.1.2.5. Realizacja planu profilaktyki zdrowotnej dla mieszkańców (informacje i badania).		
	1.2. Aktywni mieszkańcy, współuczestniczący w zarządzaniu gminą.	1.2.1. Rozwinięty system komunikacji urzędu z mieszkańcami.	1.2.1.1. Prowadzenie konsultacji społecznych jako standardu uzgodnień zamierzeń władzy gminy z mieszkańcami.
			1.2.1.2. Wprowadzenie e-administracji.
			1.2.1.3. Podnoszenie kwalifikacji urzędników.
		1.2.2. Rozwinięta aktywność obywatelska.	1.2.2.1. Wydzielenie i uruchomienie funduszu sołectkiego.
			1.2.2.2. Powołanie Rady Sportu.
			1.2.2.3. Rozwój współpracy samorządu z organizacjami pozarządowymi.
		1.2.2.4. Wzmacnianie poczucia lokalnej wspólnoty „My, Łochowianie”.	
Cel główny 2. NOWOCZESNA INFRASTRUKTURA ZAPEWNIAJĄCA BEZPIECZEŃSTWO I WYSOKA JAKOŚĆ ŻYCIA MIESZKAŃCOM.	2.1. Infrastruktura służąca mieszkańcom.	2.1.1. Wysoki poziom bezpieczeństwa komunikacyjnego.	2.1.1.1. Przygotowanie miejsc parkingowych Parkuj&Jedź na obszarze wokół stacji kolejowych.
			2.1.1.2. Budowa i modernizacja ulic Łochowa.
			2.1.1.3. Budowa i modernizacja ulic w Ostrówku.
			2.1.1.4. Budowa drogi gminnej Samotrzask – Łojew.
			2.1.1.5. Budowa ulic w miejscowości Kamionna.
			2.1.1.6. Budowa drogi Budziska-Barchów.
			2.1.1.7. Budowa drogi Budziska-Jasiorówka.
			2.1.1.8. Dokończenie budowy drogi Dąbrowa-Wieliczna.
			2.1.1.9. Budowa chodnika Łochów Fabryczny - Łopianka.
			2.1.1.10. Lobbing na rzecz doprowadzenia do budowy bezkolizyjnych przejazdów z linią kolejową w gminie.
	2.1.1.11. Lobbing na rzecz budowy obwodnicy na drodze Nr 62 i 50.		
	2.1.2. Dobry stan techniczny gminnej infrastruktury społecznej.	2.1.2.1. Termomodernizacja budynków oświatowych.	
		2.1.2.2. Modernizacja wnętrza kina Paprotka.	
		2.1.2.3. Modernizacja biblioteki publicznej i Domu Kultury.	
		2.1.2.4. Modernizacja ośrodka "Koszelanka".	
		2.1.2.5. Budowa mieszkań socjalnych i komunalnych.	
		2.1.2.6. Budowa nowej siedziby urzędu Gminy.	
	2.1.3. Przestrzeń	2.1.3.1. Budowa placów zabaw i miejsc spędzania	

		publiczna służąca mieszkańcom.	czasu małych dzieci z rodzicami.		
			2.1.3.2. Budowa boisk przyszkolnych.		
			2.1.3.3. Modernizacja bazy OSP Łochów i Łochów Fabryczny.		
			2.1.3.4. Uwzględnianie zapewnienia dostępności budowanej infrastruktury dla osób niepełnosprawnych.		
	2.2. Harmonijnie ukształtowania przestrzeni gminy.	2.2.1. Wysoki poziom estetyki przestrzeni publicznej.		2.2.1.1. Wykonanie koncepcji urbanistycznej zagospodarowania miasta.	
				2.2.1.2. Opracowanie i uchwalenie miejscowych planów zagospodarowania.	
		2.2.2. Rewitalizacja wybranych obszarów gminy.		2.2.2.1. Aktualizacja Programu Rewitalizacji dla Gminy Łochów.	
				2.2.2.2. Rewitalizacja Parku Dębinka.	
				2.2.2.3. Rewitalizacja obszaru Łochowa Fabrycznego.	
				2.2.2.4. Rewitalizacja obszaru pofabrycznego w Ostrówku.	
	2.3. Zachowanie wysokiej jakości potencjału przyrodniczego.	2.3.1. Czyste powietrze w gminie.		2.3.1.1. Wypracowanie sposobu egzekwowania zakazu palenia śmieci w piecach.	
				2.3.1.2. Termomodernizacja budynków komunalnych.	
				2.3.1.3. Termomodernizacja budynków oświatowych.	
				2.3.1.4. Wymiana oświetlenia ulicznego na energooszczędne, wdrożenie systemów zarządzania oświetleniem.	
				2.3.1.5. Lobbing na rzecz wyprowadzenia ruchu tranzytowego z miasta.	
2.3.1.6. Wdrażanie Programu Gospodarki Niskoemisyjnej.					
2.3.2. Uporządkowana gospodarka wodno-ściekowa i odpadowa.			2.3.2.1. Budowa kanalizacji w m. Budziska, Jasiorówka, Baczki.		
			2.3.2.2. Budowa wodociągu w Łazach i Nadkolu.		
			2.3.2.3. Dokończenie kanalizacji w aglomeracji Łochów, oraz uporządkowanie gospodarki ściekowej na pozostałym obszarze gminy.		
			2.3.2.4. Monitoring i likwidacja dzikich wysypisk śmieci.		
	2.3.2.5. Monitoring stanu technicznego melioracji gminy.				
Cel główny 3. STWORZENIE WARUNKÓW DO ROZWOJU PRZEDSIĘBIORCZOŚCI Z ZACHOWANIEM POTENCJAŁU ŚRODOWISKA.	3.1. Rozwinięta, nieuciążliwa dla mieszkańców i środowiska, przedsiębiorczość.	3.1.1. Wspieranie rozwoju przedsiębiorstw.	3.1.1.1. Przygotowanie terenów dla działalności deweloperskiej pod budownictwo mieszkaniowe.		
			3.1.1.2. Przygotowanie oferty dla przedsiębiorców zainteresowanych lokalizacją biznesu w gminie – zestawienie informacji o terenach przeznaczonych pod działalność gospodarczą z informacją o dostępie do mediów.		
			3.1.1.3. Wsparcie inwestycji i inwestorów pozyskujących energię z odnawialnych źródeł energii.		
			3.1.1.4. Wspieranie rozwoju rolnictwa ekologicznego.		
		3.1.2. Konkurencyjna polityka podatkowa i wysokiej jakości serwis obsługi przedsiębiorcy.		3.1.2.1. Prowadzenie korzystnych rozwiązań w zakresie opłat lokalnych.	
				3.1.2.2. Wprowadzenie kompleksowej obsługi i zapewnienie pełnej informacji dla osób rozpoczynających działalność gospodarczą, tworzących nowe miejsca pracy.	

	3.2. Wykorzystanie potencjału turystycznego Doliny Liwca.	3.2.1. Funkcjonujące produkty turystyczne.	3.1.2.3. Wprowadzenie systemu informacji o możliwościach korzystania ze środków unijnych.
			3.2.1.1. Budowa infrastruktury około turystycznej, zgodnie ze Strategią rozwoju turystyki Doliny Liwca.
			3.2.1.2. Tworzenie produktów turystycznych Doliny Liwca, zgodnie ze Strategią rozwoju turystyki Doliny Liwca.
		3.2.2. Skuteczny marketing i promocja marki Dolina Liwca.	3.2.2.1. Wykreowanie marki turystycznej Dolina Liwca, zgodnie ze Strategią Rozwoju Turystyki Doliny Liwca na lata 2015 – 2020 z perspektywą do 2025.
			3.2.2.2. Organizacja imprez wizerunkowych Doliny Liwca, zgodnie ze Strategią Rozwoju Turystyki Doliny Liwca na lata 2015 – 2020 z perspektywą do 2025.
			3.2.2.3. Opracowanie i wdrożenie marki lokalnej Dolina Liwca.
		3.2.3. Zintegrowany system zarządzania gospodarką turystyczną, oparty o partnerską współpracę.	3.2.3.1. Powołanie operatora (podmiotu odpowiedzialnego za realizację)
			3.2.3.2. Współpraca w ramach Partnerstwa Lokalnego Doliny Liwca.

Przyjęte w Studium założenia rozwoju gminy są rozwinięciem kierunków rozwoju gminy przewidywanych w Strategii Rozwoju Gminy Łochów na lata 2016-2022 z perspektywą do 2027, 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 dwa główne kierunki rozwoju gminy:

- I. **KIERUNEK 1 - Zapewnienie mieszkańcom wysokiego standardu życia poprzez efektywne zaspokajanie zbiorowych potrzeb mieszkańców, rozwój infrastruktury i harmonijne ukształtowanie przestrzeni gminy.**
- II. **KIERUNEK 2 - Rozwój turystyczny i gospodarczy gminy poprzez wykorzystanie potencjału jej położenia w regionie oraz wzmocnienie walorów przyrodniczo-krajobrazowych i kulturowych.**

Wizją rozwoju dla gminy Łochów jest jej równoważne wsparcie na poziomie gospodarczym oraz turystycznym przy jednoczesnym podnoszeniu standardu życia jej mieszkańców i jakości zamieszkiwania z poszanowaniem wartości przyrodniczych. Realizacja tych celów opiera się na kształtowaniu atrakcyjnych ofert przestrzennych dla inwestorów i przedsiębiorców, których aktywność w sposób wymierny przekłada się na rozwój gminy oraz zadowolenie jej mieszkańców. Wzmocnienie gminy rozwijającego się ośrodka turystycznego będzie służyć podniesieniu rangi i jego 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, usług hotelowych, usług sportu i rekreacji. Głównym uwarunkowaniem, wokół którego powinien być oparty rozwój turystyki, jest obecność rzek Bug i Liwiec oraz związanych z nimi, dużych obszarowo oraz bardzo cennych przyrodniczo i krajobrazowo zasobów środowiska w postaci lasów, gruntów zadrzewionych i zakrzewionych oraz otwartych terenów nadrzecznych. Na obszarze gminy występują liczne obszarowe i punktowe formy ochrony przyrody.

Planuje się szeroką ofertę inwestycyjną dla działalności nieuciążliwej aktywności gospodarczej oraz usługowej. Wspieranie przemysłu i przedsiębiorczości będzie prowadzone z poszanowaniem wartości środowiska naturalnego oraz obszarów przyrodniczo cennych poprzez popularyzowanie i zachęcanie do stosowania rozwiązań proekologicznych oraz wprowadzania nowoczesnych technologii zarówno w procesach produkcyjnych, jak i również na poziomie funkcjonowania obiektów usługowych lub sportowych. Ważnym elementem sprzyjającym rozwojowi inwestycyjnemu w gminie będzie rozbudowany, zmodernizowany układ komunikacyjny głównych dróg, który zapewni szybkie i łatwe powiązanie komunikacyjne gminy w skali regionalnej i ponadregionalnej. Atutem komunikacyjnym jest również linia kolejowa o znaczeniu międzynarodowym przebiegająca przez obszar gminy. W celu przygotowania dogodnych warunków inwestycyjnych dla rozwoju przemysłu i przedsiębiorczości planuje się rezerwę terenów zabudowy aktywności gospodarczej – przemysłu, produkcji, centrów logistycznych, baz, składów i magazynów oraz terenów zabudowy usługowej, usytuowanych głównie w powiązaniu z linią kolejową oraz istniejącymi drogami krajowymi nr 50 oraz 62. Są to główne obszary potencjalnych aktywności inwestycyjnych. Wyznaczona lokalizacja skoncentrowanych obszarów działalności produkcyjnych, przemysłowych i usługowych będzie sprzyjała ich rozwojowi pod względem bezpośredniego dostępu do głównego układu komunikacyjnego oraz sieci infrastruktury technicznej, a także przyczyni się do ograniczenia rozwoju tych funkcji w innych obszarach gminy z narażeniem ich oddziaływania na obszary przyrodnicze.

Bazą dla wzrostu przedsiębiorczości w gminie będą rozwinięte usługi oraz usługi publiczne. Głównym centrum usługowym jest rejon centrum miasta. Zlokalizowana jest tu największa liczba usług publicznych, administracyjnych, kulturalnych i handlowych w gminie. Planuje się, że obszar ten będzie rozwijany jako nowoczesny, wielofunkcyjny ośrodek usługowy z zabudową usługową i mieszkaniową, wzbogacony obiektami turystycznymi i kulturalnymi. Założeniem jest kształtowanie tu wszechstronnej i kompleksowej oferty usługowej dla mieszkańców i turystów, obejmującej również usługi wyspecjalizowane, wyższego rzędu np. związane z szeroko rozumianą turystyką wodną, rowerową lub turystyką poznawczą.

Na poprawę standardu życia mieszkańców wpływać będzie atrakcyjna, szeroka i zróżnicowana oferta mieszkaniowa. Planuje się zrównoważony rozwój terenów mieszkaniowych w mieście oraz w gminie w oparciu o lokalne uwarunkowania. Ważnym elementem przygotowania nowych obszarów dla budownictwa mieszkaniowego będzie zapewnienie obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej oraz zaplecza usług, w tym usług publicznych. Kształtowanie warunków dla realizacji budownictwa mieszkaniowego opiera się na dążeniu do tworzenia harmonijnych, skończonych całości urbanistycznych i układów kompozycyjnych, przy jednoczesnym ograniczaniu rozpraszania osadnictwa w strefach otwartych, zgodnie z ideą zwartych miast i osiedli. Celem jest podnoszenie jakości zamieszkiwania i atrakcyjności zabudowy mieszkaniowej m.in. w oparciu o walory krajobrazowe gminy. Podnoszenie jakości zamieszkiwania będzie realizowane również poprzez dążenie do wyznaczania przestrzeni publicznych oraz terenów zielonych wyposażonych w infrastrukturę i obiekty sportu i rekreacji. Planuje się również nasycenie obszarów mieszkaniowych



i ich sąsiedztwa różnymi formami zieleni. Wszystkie działania mające na celu wyznaczenie wspólnych, ogólnodostępnych przestrzeni dla rekreacji i wypoczynku w otoczeniu miejsc zamieszkania sprzyjać będą zwiększeniu zadowolenia mieszkańców z zamieszkiwania w danej części gminy. Przyczyni się to również do budowania tożsamości lokalnej oraz więzi społecznych wśród mieszkańców. Dla zdegradowanych obszarów mieszkaniowych przewiduje się działania rewitalizacyjne.

Wartością szczególną gminy Łochów są jej walory przyrodniczo-krajobrazowe, które planuje się chronić i wzmacniać. Jednym z podstawowych celów funkcjonowania gminy jest ochrona środowiska naturalnego i jego wartościowych składników oraz budowanie harmonijnej symbiozy mieszkańców oraz turystów z przyrodą. Najcenniejsze obszary występujące na obszarze gminy wyznaczone w Studium i chronione na mocy ustawy o ochronie przyrody to: Nadbużański Park Krajobrazowy, 3 rezerваты przyrody, 4 Obszary Natura 2000, a także 56 pomników przyrody, 11 użytków ekologicznych i liczne lasy ochronne. Dodatkowo cennymi elementami w systemie powiązań przyrodniczych gminy są tereny zieleni krajobrazowej, korytarze ekologiczne, cenne przyrodniczo tereny zieleni biegnące wzdłuż rzek oraz tereny lasów i tereny produkcji rolnej. Stanowią one bardzo cenny składnik całego systemu zieleni i terenów otwartych w gminie, bazujący na unikatowych wartościach przyrodniczych i biologicznych, ważnych w skali regionalnej i ponadregionalnej. Zapewniają one właściwe przewietrzanie terenów zurbanizowanych oraz równowagę przyrodniczo-biologiczną w gminie i w całym regionie. W ich obrębie znajdują się istotne obiekty i obszary przyrody oraz krajobrazu naturalnego objęte ochroną prawną lub proponowane do objęcia ochroną. Tak bogate pokrycie obszarami cennymi przyrodniczo w gminie wiąże się z licznymi obwarowaniami prawnymi mogącymi ograniczać inwestycje, w szczególności związane z aktywnością gospodarczą oraz niektórymi innymi rodzajami działalności. Pomimo licznych ograniczeń tak bogaty system przyrodniczy ukształtowany na obszarze gminy jest niewątpliwie motorem jej rozwoju turystycznego, a zarazem gospodarczego. Planuje się podniesienie znaczenia obszarów przyrodniczo-krajobrazowych w strukturze gminy i kształtowanie ich harmonijnego powiązania z obszarami zabudowanymi, opartego na wzajemnych relacjach i korzyściach. Planuje się kształtowanie powiązań funkcjonalno-przestrzennych pomiędzy poszczególnymi obszarami zieleni, a także ich powiązanie z terenami mieszkaniowymi i usługowymi - w tym podnoszenie jakości infrastruktury turystycznej nabrzeży rzek Bug i Liwiec, tworzenie nowych miejsc rekreacyjno-sportowych oraz tworzenie powiązań pieszo-rowerowych. Przyczyni się do tego również właściwa polityka wzmacniania wizerunku gminy jako obszaru o unikatowych wartościach przyrodniczo-krajobrazowych, m.in. poprzez identyfikację i promocję jej walorów przyrodniczo-krajobrazowych oraz rozwijanie poczucia potrzeby i obowiązku ochrony środowiska naturalnego wśród jej mieszkańców. Szczególnym elementem w planowanej strukturze funkcjonalno-przestrzennej będą tereny zieleni i rekreacji, towarzyszące osiedlom mieszkaniowym, jako nierozzerwalny i konieczny składnik przestrzeni mieszkaniowej w codziennym życiu mieszkańców. Zapewnią one możliwość aktywnego wypoczynku i spędzania wolnego czasu na powietrzu i w otoczeniu zieleni. Kształtowanie właściwych zależności obszarów zurbanizowanych z zielonymi i otwartymi przestrzeniami wpłynie na podniesienie jakości, estetyki oraz atrakcyjności środowiska zamieszkiwania, pracy i wypoczynku. Planuje się kształtowanie wysokiej jakości przestrzeni miejskiej. Zwiększenie dostępności i walorów terenów zielonych z funkcją sportu i rekreacji wpłynie na polepszenie zdrowia, sprawności fizycznej i samopoczucia mieszkańców.

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:

- **MU** – obszary zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
- **MNU** – obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług,
- **MW** – obszary zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- **MN** – obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- **ML** – obszary zabudowy letniskowej,
- **MR** – obszary rozproszonej zabudowy zagrodowej na terenach wiejskich,
- **U** – obszary zabudowy usługowej,
- **UP** – obszary wydzielonych usług publicznych,
- **UT** – obszar usług turystyki,
- **US** – obszary wydzielonych usług sportu i rekreacji,
- **AG** – obszary aktywności gospodarczej,

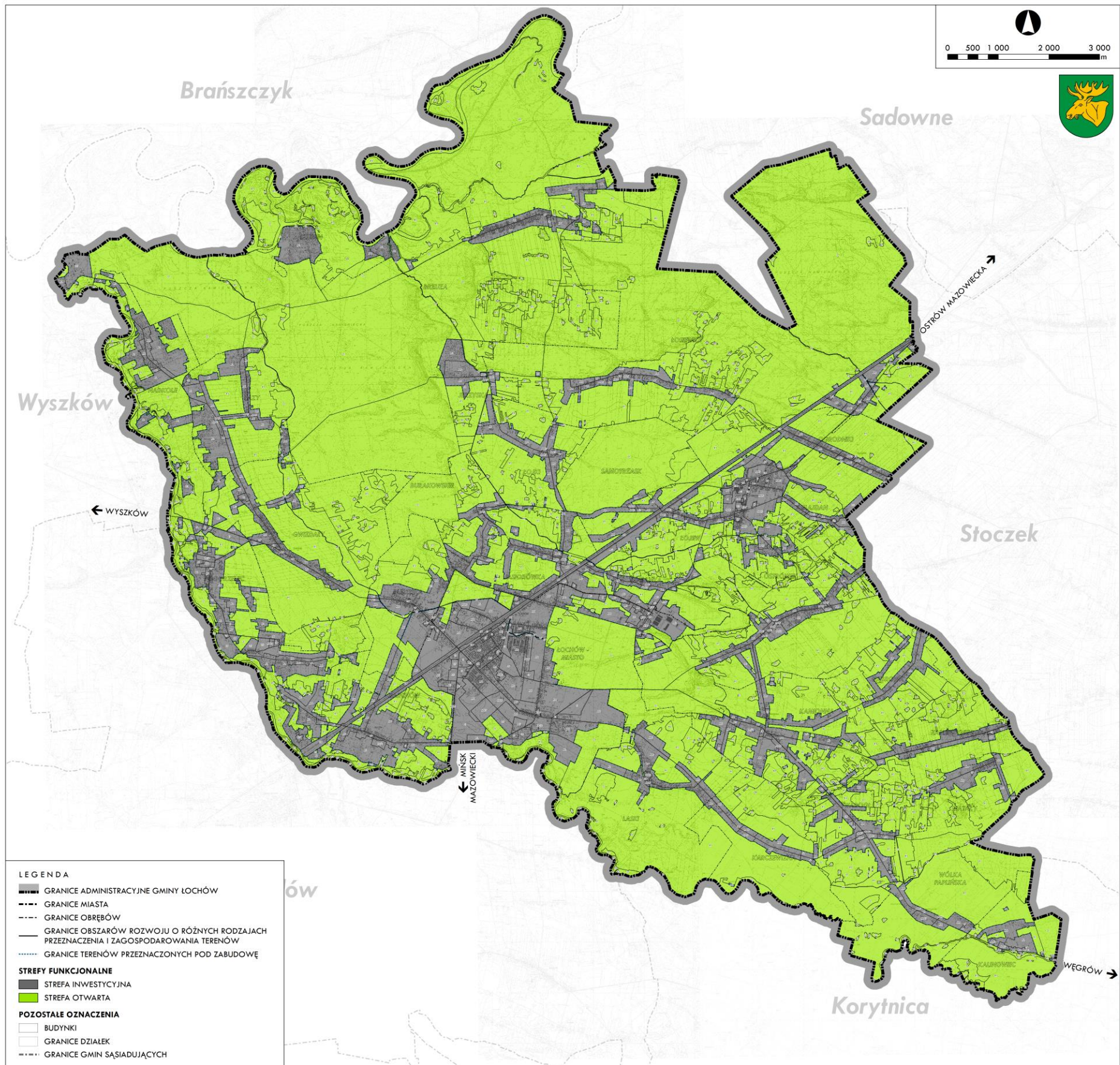
- **AR** – obszary zabudowy gospodarczej obsługi rolnictwa;
- 2) Obszary: infrastruktury technicznej, kolejowej oraz produkcji energii:
- **PE** – obszary produkcji energii elektrycznej pochodzącej z promieniowania słonecznego,
  - **KK** – obszary kolejowe,
  - **IT** – obszary infrastruktury technicznej;
- 3) Obszary zieleni:
- **ZC** – obszary cmentarzy,
  - **ZD** – obszary ogrodów działkowych,
  - **ZP** – obszary zieleni urządzonej,
  - **ZP/U** – obszary zieleni urządzonej i usług;

## **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 oraz wody powierzchniowe:
- **ZL** – obszary lasów,
  - **W** – obszary wód powierzchniowych.



**STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŁOCHÓW**  
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:

**a) 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 miasta oraz dążenie do wykreowania czytelnych i spójnych układów zabudowy na obszarach wiejskich gminy,
- wspieranie rozwoju bazy usług w centralnej części miasta, 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 usług w stosunku do zabudowy mieszkaniowej,
- rewitalizacja obszarów zdegradowanych,
- wzmocnienie powiązań wewnętrznych gminy, tj. obszarów wiejskich z miastem na poziomie podstawowego układu komunikacyjnego w tym sieci ciągów pieszych i systemu tras 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 ciągów pieszych i rowerowych;

**b) Strefa otwarta** związana jest bezpośrednio z obszarami cennymi przyrodniczo, lasami, terenami produkcji rolnej, nieużytkami oraz obszarami wód powierzchniowych. 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 układzie komunikacyjnym - drogowym i kolejowym. Stanowią one sieć głównych powiązań i relacji wyznaczonych obszarów. Uzupełniającym systemem komunikacyjnym jest podstawowa sieć powiązań drogowych, niewyznaczona w skali Studium, a także układ ścieżek 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 Łochów 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 **MU** - obejmują tereny zlokalizowane w centralnej części miasta, ograniczone Aleją Łochowską i Aleją Pokoju oraz w sąsiedztwie linii kolejowej przy ulicy Brzozowej, ulicy Świerkowej i ulicy Targowej, a także przy granicy z sołectwem Łopianka przy ulicach: Baczkowskiej, Fabrycznej i Przemysłowej.

- dominujące przeznaczenie terenów: zabudowa mieszkaniowo-usługowa, zabudowa usługowa, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – kształtowana jako zabudowa o charakterze centrum miejskiego;
- uzupełniające przeznaczenie terenów: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, drobna produkcja.

Główne ustalenia kierunkowe obszaru:

- należy wspierać procesy rewitalizacji centrum miasta,
- należy dążyć do wykreowania wysokiej jakości struktury funkcjonalno-przestrzennej centrum miasta w celu wzmocnienia jego roli jako ośrodka usługowego o znaczeniu ponadlokalnym,
- należy wspierać rozwój, poprawę standardów jakościowych oraz różnorodność oferty bazy usługowej,

- należy dążyć do wykreowania różnorodnej oferty usług turystycznych, zarówno hotelowych, gastronomicznych, kulturalno-rozrywkowych, jak i sportowo-rekreacyjnych,
- należy dążyć do zrównoważonego rozwoju bazy usługowej obszaru, w szczególności usług bankowych, administracyjnych oraz biur w stosunku do usług handlu, kultury, gastronomii, rekreacji, sportu oraz rozrywki,
- należy dążyć do uatrakcyjnienia istniejących przestrzeni publicznych oraz kreowania nowych obszarów przestrzeni publicznych w szczególności w powiązaniu z ciągiem alei Łochowskiej, alei Pokoju, ulicy 1 Maja, ulicy Armii Krajowej, ulicy Długiej oraz Parkiem Dębinka, a także w bezpośrednim sąsiedztwie obszarów wyznaczonych usług publicznych oraz usług sportu i rekreacji,
- należy dążyć do niesytuowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w pierwszej linii zabudowy od strony alei Łochowskiej i ulicy 1 Maja,
- należy dążyć do wykreowania pasażu handlowo-usługowego w ciągu alei Łochowskiej i ulicy 1 Maja oraz w ich bezpośrednim rejonie,
- dopuszcza się prowadzenie działalności produkcyjnej w istniejących obiektach produkcyjnych i produkcyjno-składowych, przy zaleceniu stopniowej eliminacji tego typu działalności i lokalizowaniu jej na wydzielonych w studium obszarach aktywności gospodarczej,
- zaleca się przeznaczanie pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków mieszkalnych lub ich części na usługi,
- należy ukształtować bramy wjazdowe do centrum miasta w oparciu o elementy układu komunikacyjnego, kompozycyjne, architektoniczne, a także uwzględniając warunki krajobrazowe,
- należy dążyć do zachowania i renowacji istniejących szpalerów drzew w pasach drogowych oraz do nasycenia obszaru większą ilością zieleni w tym zieleni wysokiej,
- należy dążyć do niesytuowania zabudowy mieszkaniowej w pierwszej linii zabudowy od strony linii kolejowej,
- nakazuje się kształtowanie pierwszej linii zabudowy od strony terenu kolejowego jako budynki i budowle nie podlegające ochronie akustycznej, takie jak: budynki usługowe, gospodarcze, garaże, ogrodzenia pełne, itp.,
- zakazuje się odprowadzania wód opadowych, roztopowych oraz ścieków z terenów sąsiednich na tereny kolejowe i wykorzystania do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających,
- lokalizacja drzew i krzewów w sąsiedztwie linii kolejowej musi spełniać wymogi przepisów odrębnych,
- w sąsiedztwie terenów kolejowych obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

**II. Obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług** oznaczone symbolami **MNU** - obejmują tereny istniejącej oraz planowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług występujące zarówno w granicach części miejskiej gminy Łochów, jak i w granicach poszczególnych sołectw. W części miejskiej gminy obszary te zlokalizowane są w rejonie ulicy 10-lecia Łochowa, ulicy Sosnowej oraz ulicy Żytniej. W części wiejskiej, obszar o największej powierzchni wyznaczono



w Ostrówku, zaś pozostałe obszary zlokalizowano prawie we wszystkich obrębach, w rejonie potencjalnych centrów wsi, przy głównych trasach komunikacyjnych lub na ich skrzyżowaniach.

- dominujące przeznaczenie terenów: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa zapewniająca obsługę mieszkańców;
- uzupełniające przeznaczenie terenów: zabudowa letniskowa i rekreacji indywidualnej, a także zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna na obszarach dotychczas zajmowanych, zabudowa zagrodowa oraz obiekty i urządzenia służące rolnictwu, 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 lokalnego ośrodka usługowego,
- należy dążyć do minimalizowania uciążliwości pochodzących z produkcji rolniczej oraz drobnej produkcji w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej,
- należy wspierać rozwój agroturystyki w oparciu o walory krajobrazowe oraz środowiska naturalnego,
- należy dążyć do zwiększenia liczby ogólnodostępnych terenów zielonych dla mieszkańców,
- należy dążyć do niesytuowania zabudowy mieszkaniowej w pierwszej linii zabudowy od strony linii kolejowej,
- nakazuje się kształtowanie pierwszej linii zabudowy od strony terenu kolejowego jako budynki i budowle nie podlegające ochronie akustycznej, takie jak: budynki usługowe, gospodarcze, garaże, ogrodzenia pełne, itp.,
- zakazuje się odprowadzania wód opadowych, roztopowych oraz ścieków z terenów sąsiednich na tereny kolejowe i wykorzystania do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających,
- lokalizacja drzew i krzewów w sąsiedztwie linii kolejowej musi spełniać wymogi przepisów odrębnych,
- w sąsiedztwie terenów kolejowych obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

**III. Obszary zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej** oznaczone symbolami **MW** - obejmują tereny istniejącej oraz planowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Osiedla mieszkaniowe wielorodzinne położone są w rejonie ulicy Św. Jana Pawła w Ostrówku, ulicy Fabrycznej i ulicy Przemysłowej w Łochowie, niewielkie enklawy istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej znajdują się także w Łochowie przy ulicy Nowowiejskiej i ulicy Wyszowskiej.

- dominujące przeznaczenie terenów: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- uzupełniające przeznaczenie terenów: zabudowa usługowa zapewniająca obsługę mieszkańców, usługi publiczne oraz inne usługi nieuciążliwe – nie kolidujące z dominującym przeznaczeniem terenu, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na obszarach dotychczas zajmowanych.

Główne ustalenia kierunkowe obszaru:

- należy dążyć do kompleksowego wyposażenia obszarów lub zapewnienia im łatwego dostępu do bazy usług podstawowych,

- należy dążyć do łączenia usług publicznych z usługami komercyjnymi, ich wspólnej organizacji i funkcjonowania,
- zaleca się przeznaczanie pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków mieszkalnych wielorodzinnych lub ich części na usługi,
- należy dążyć do poprawy jakości zagospodarowania terenów pomiędzy budynkami mieszkaniowymi oraz terenów i urządzeń sportowo-rekreacyjnych, placów zabaw oraz elementów małej architektury, a także przestrzeni pieszych,
- należy dążyć do nasycenia obszarów większą ilością zieleni w szczególności zieleni wysokiej.

**IV. Obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** oznaczone symbolami **MN** - obejmują tereny istniejącej i planowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zlokalizowane na terenie całej gminy Łochów.

- dominujące przeznaczenie terenów: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- uzupełniające przeznaczenie terenów: zabudowa usługowa zapewniająca obsługę mieszkańców, usługi publiczne oraz inne usługi nieuciążliwe - nie kolidujące z dominującym przeznaczeniem terenu, w tym zabudowa letniskowa i rekreacji indywidualnej, a także zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna na obszarach dotychczas zajmowanych, zabudowa zagrodowa oraz obiekty i urządzenia służące rolnictwu.

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 lokalnego ośrodka usługowego w istniejących i projektowanych obszarach zabudowy,
- należy dążyć do przekształcenia obszarów zabudowy zagrodowej w obszary o funkcji mieszkaniowej lub usługowej,
- 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,
- należy dążyć do ograniczenia możliwości lokalizowania zabudowy chronionej akustycznie w sąsiedztwie ciągów transportowych, w szczególności linii kolejowych m.in. poprzez zwiększenie odległości dla zabudowy mieszkaniowej od strony terenów kolejowych, w celu zachowania norm dopuszczalnego hałasu w środowisku,
- nakazuje się kształtowanie pierwszej linii zabudowy od strony terenu kolejowego jako budynki i budowle nie podlegające ochronie akustycznej, takie jak: budynki usługowe, gospodarcze, garaże, ogrodzenia pełne, itp.,
- zakazuje się odprowadzania wód opadowych, roztopowych oraz ścieków z terenów sąsiednich na tereny kolejowe i wykorzystania do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających,
- lokalizacja drzew i krzewów w sąsiedztwie linii kolejowej musi spełniać wymogi przepisów odrębnych,

- w sąsiedztwie terenów kolejowych obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

**V. Obszary zabudowy letniskowej** oznaczone symbolami **ML** - obejmują tereny istniejącej i planowanej zabudowy letniskowej zlokalizowane przede wszystkim przy granicy zachodniej gminy, wzdłuż rzeki Liwiec. Należą do nich obszary zlokalizowane w obrębach: Barchów, Brzuza, Gwizdały, Kalinowiec, Kaliska, Laski, Łazy, Nadkole, Pogorzelec, oraz na obrzeżach miasta Łochów, skoncentrowane w sąsiedztwie rzeki Liwiec oraz Bug. Pozostałe mniejsze obszary zabudowy letniskowej znajdują się w Jerzyskach, Kamionnej, Karczewiźnie, Ostrówku oraz Twarogach.

- 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, terenowe oraz kryte obiekty usług sportu i rekreacji, mariny, przystanie, tereny zieleni urządzonej oraz place, promenady i bulwary, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna 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,
- należy dążyć do ograniczenia możliwości lokalizowania zabudowy chronionej akustycznie w sąsiedztwie ciągów transportowych, w szczególności linii kolejowych m.in. poprzez zwiększenie odległości dla zabudowy mieszkaniowej od strony terenów kolejowych, w celu zachowania norm dopuszczalnego hałasu w środowisku,
- nakazuje się kształtowanie pierwszej linii zabudowy od strony terenu kolejowego jako budynki i budowle nie podlegające ochronie akustycznej, takie jak: budynki usługowe, gospodarcze, garaże, ogrodzenia pełne, itp.,
- zakazuje się odprowadzania wód opadowych, roztopowych oraz ścieków z terenów sąsiednich na tereny kolejowe i wykorzystania do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających,
- lokalizacja drzew i krzewów w sąsiedztwie linii kolejowej musi spełniać wymogi przepisów odrębnych,
- w sąsiedztwie terenów kolejowych obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

**VI. Obszary rozproszonej zabudowy zagrodowej na terenach wiejskich** oznaczone symbolami **MR** - są to tereny istniejących, pojedynczych gospodarstw rolnych lub 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,
- uzupełniające przeznaczenie terenów: nie określa się.

Główne ustalenia kierunkowe obszaru:

- należy dążyć do ograniczenia możliwości lokalizowania zabudowy chronionej akustycznie w sąsiedztwie ciągów transportowych, w szczególności linii kolejowych m.in. poprzez zwiększenie odległości dla zabudowy mieszkaniowej od strony terenów kolejowych, w celu zachowania norm dopuszczalnego hałasu w środowisku,
- nakazuje się kształtowanie pierwszej linii zabudowy od strony terenu kolejowego jako budynki i budowle nie podlegające ochronie akustycznej, takie jak: budynki usługowe, gospodarcze, garaże, ogrodzenia pełne, itp.,
- zakazuje się odprowadzania wód opadowych, roztopowych oraz ścieków z terenów sąsiednich na tereny kolejowe i wykorzystania do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających,
- lokalizacja drzew i krzewów w sąsiedztwie linii kolejowej musi spełniać wymogi przepisów odrębnych,
- w sąsiedztwie terenów kolejowych obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

**VII. Obszary zabudowy usługowej** oznaczone symbolami **U** - obejmują tereny istniejącej oraz planowanej zabudowy usługowej zlokalizowane głównie w części miejskiej gminy – największe nowe obszary zabudowy usługowej wyznaczono pomiędzy DK nr 62, ulicą Gajową i ulicą 1 Maja, w rejonie DK nr 62 w obrębie Pogorzelec, a także w rejonie DK nr 50, ulicy Żytniej i ulicy ul. Myśliwskiej w otoczeniu projektowanej obwodnicy miasta. Pojedyncze niewielkie obszary istniejącej zabudowy usługowej znajdują się w sołectwach: Baczki, Barchów, Gwizdały, Kamionna, Ogrodniki, Ostrówek, Pogorzelec oraz Wólka Paplińska.

- dominujące przeznaczenie terenów: usługi nieuciążliwe – nie kolidujące z otoczeniem, w tym usługi publiczne,
- uzupełniające przeznaczenie terenów: zabudowa nieuciążliwej produkcji i przemysłu – nie kolidujące z dominującym przeznaczeniem terenu i z otoczeniem, zabudowa mieszkaniowa na obszarach dotychczas zajmowanych.

Główne ustalenia kierunkowe obszaru:

- 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, 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 miejskiego,
- nakazuje się kształtowanie pierwszej linii zabudowy od strony terenu kolejowego jako budynki i budowle nie podlegające ochronie akustycznej, takie jak: budynki usługowe, gospodarcze, garaże, ogrodzenia pełne, itp.,
- zakazuje się odprowadzania wód opadowych, roztopowych oraz ścieków z terenów sąsiednich na tereny kolejowe i wykorzystania do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających,
- lokalizacja drzew i krzewów w sąsiedztwie linii kolejowej musi spełniać wymogi przepisów odrębnych,
- w sąsiedztwie terenów kolejowych obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

**VIII. Obszary wydzielonych usług publicznych** oznaczone symbolami **UP** - obejmują wydzielone tereny istniejących oraz planowanych usług publicznych. Zlokalizowane są na terenie całej gminy, ich największa koncentracja występuje w obszarze miasta oraz obrębie Ostrówek. 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 gastronomii oraz handlu detalicznego - nie kolidujące z dominującym przeznaczeniem terenu.

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 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, 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 publicznych poprzez rozwój systemu monitoringu miejskiego,
- nakazuje się kształtowanie pierwszej linii zabudowy od strony terenu kolejowego jako budynki i budowle nie podlegające ochronie akustycznej, takie jak: budynki usługowe, gospodarcze, garaże, ogrodzenia pełne, itp.,
- zakazuje się odprowadzania wód opadowych, roztopowych oraz ścieków z terenów sąsiednich na tereny kolejowe i wykorzystania do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających,
- lokalizacja drzew i krzewów w sąsiedztwie linii kolejowej musi spełniać wymogi przepisów odrębnych,

- w sąsiedztwie terenów kolejowych obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

**IX. Obszary usług turystyki** oznaczone symbolami **UT** - obejmują istniejące oraz planowane tereny usług turystycznych w tym sportu i rekreacji. Należą do nich głównie pojedyncze tereny zlokalizowane w sąsiedztwie rzeki Liwiec we wschodniej części gminy oraz obszar Folwarku i Pałacu Łochów.

- dominujące przeznaczenie terenów: usługi hotelowe, terenowe oraz kryte obiekty usług sportu i rekreacji, mariny, przystanie, tereny zieleni urządzonej oraz place, promenady i bulwary,
- uzupełniające przeznaczenie terenów: usługi gastronomii, kultury, handlu, a także pozostałe usługi nieuciążliwe - nie kolidujące z dominującym przeznaczeniem terenu, zabudowa letniskowa i rekreacji indywidualnej.

Główne ustalenia kierunkowe obszaru:

- nie dopuszcza się lokalizowania zabudowy mieszkaniowej, produkcyjnej, składów i magazynów,
- należy dążyć do wyposażenia obszarów w wysokiej jakości elementy małej architektury oraz rozwiązania funkcjonalne przestrzeni publicznych zapewniające do nich łatwą dostępność i wygodne użytkowanie,
- należy dążyć do powiązania obszarów z systemem tras turystycznych,
- należy dążyć do podniesienia bezpieczeństwa na wyznaczonych obszarach poprzez rozwój systemu monitoringu miejskiego.

**X. Obszary wydzielonych usług sportu i rekreacji** oznaczone symbolami **US** - obejmują istniejące oraz planowane tereny usług sportu i rekreacji. Należą do nich m.in. stadion miejski oraz pojedyncze istniejące i planowane tereny rekreacyjne położone w miejscowościach Barchów, Budziska, Kaliska, Laski, Łopianka, Majdan, Ogrodniki, Ostrówek, Pogorzelec i Zagrodniki.

- dominujące przeznaczenie terenów: terenowe oraz kryte obiekty i urządzenia usług sportu i rekreacji, mariny oraz tereny zieleni urządzonej oraz place, promenady i bulwary,
- uzupełniające przeznaczenie terenów: usługi gastronomii, kultury, hotelowe, a także pozostałe usługi nieuciążliwe - nie kolidujące z dominującym przeznaczeniem terenu, wspomagające funkcjonowanie zabudowy usług sportu i rekreacji.

Główne ustalenia kierunkowe obszaru:

- nie dopuszcza się lokalizowania zabudowy mieszkaniowej, produkcyjnej, składów i magazynów,
- należy dążyć do wyposażenia obszarów w wysokiej jakości elementy małej architektury oraz rozwiązania funkcjonalne przestrzeni publicznych zapewniające do nich łatwą dostępność i wygodne użytkowanie,
- należy dążyć do powiązania obszarów z systemem tras turystycznych,
- należy dążyć do podniesienia bezpieczeństwa na wyznaczonych obszarach poprzez rozwój systemu monitoringu miejskiego.

**XI. Obszary aktywności gospodarczej** oznaczone symbolami **AG** - obejmują istniejące oraz planowane tereny aktywności gospodarczej skupione w centralnej części gminy. Istniejące obszary aktywności gospodarczej o znacznej powierzchni znajdują się przy ulicy Fabrycznej w Łochowie oraz ulicy Św. Jana Pawła w Ostrówku. Największe planowane obszary zlokalizowane są: wzdłuż DK nr 50 na odcinku od skrzyżowania z drogą powiatową nr 4202W do stacji kolejowej Ostrówek, a także w rejonie ulicy Przemysłowej. Pojedyncze niewielkie obszary aktywności gospodarczej znajdują się w sołectwach: Baczki, Budziska, Kamionna, Łojki, Nadkole, Samotrzask oraz Zagrodniki.

- dominujące przeznaczenie terenów: zabudowa produkcyjna oraz przemysłowa, usługi, bazy, składy i magazyny,
- uzupełniające przeznaczenie terenów: mieszkania służbowe lokalizowane w budynkach należących do dominującego przeznaczeniu terenu.

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,
- wyposażenie ośrodków aktywności gospodarczej w elementy przestrzeni publicznych – place, skwery, zieleńce, ciągi piesze,
- należy dążyć do ograniczenia możliwości lokalizowania zabudowy chronionej akustycznie w sąsiedztwie ciągów transportowych, w szczególności linii kolejowych m.in. poprzez zwiększenie odległości dla zabudowy mieszkaniowej od strony terenów kolejowych, w celu zachowania norm dopuszczalnego hałasu w środowisku,
- nakazuje się kształtowanie pierwszej linii zabudowy od strony terenu kolejowego jako budynki i budowle nie podlegające ochronie akustycznej, takie jak: budynki usługowe, gospodarcze, garaże, ogrodzenia pełne, itp.,
- zakazuje się odprowadzania wód opadowych, roztopowych oraz ścieków z terenów sąsiednich na tereny kolejowe i wykorzystania do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających,
- lokalizacja drzew i krzewów w sąsiedztwie linii kolejowej musi spełniać wymogi przepisów odrębnych,
- w sąsiedztwie terenów kolejowych obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

**XII. Obszary zabudowy gospodarczej obsługi rolnictwa** oznaczone symbolami **AR** – obejmuje istniejące tereny wielkopowierzchniowej zabudowy związanej z obsługą produkcji rolnej, zlokalizowane we wsiach: Brzuza i Łosiewice. Istniejąca zabudowa na tych obszarach w niewielkiej części pełni funkcje zabudowy mieszkaniowej.

- dominujące przeznaczenie terenów: zabudowa gospodarcza obsługi rolnictwa, 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.

Główne ustalenia kierunkowe obszaru:

---

- należy wspierać rozwój instalacji wykorzystujących energię pochodzącą z odnawialnych źródeł energii wspomagających funkcjonowanie budynków, obiektów i urządzeń obsługi rolnictwa,
- dopuszcza się mieszkania służbowe lokalizowane w obiektach należących do dominującego przeznaczeniu terenu.

**XIII. Obszary produkcji energii elektrycznej pochodzącej z promieniowania słonecznego** oznaczone symbolami **PE** - obejmuje tereny, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW pochodzącą wyłącznie z promieniowania słonecznego.

Główne ustalenia kierunkowe obszaru: określono w Tabeli nr 2. *Kierunki przeznaczeń, wskaźniki i kierunki rozwoju dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów w ramach wyznaczonych obszarów rozwoju.*

**XIV. Obszary kolejowe** oznaczone symbolami **KK** - obejmują tereny rozlokowane wzdłuż istniejącej linii kolejowej, w największej powierzchni w granicach miasta Łochów. W sąsiedztwie obszarów kolejowych obowiązują przepisy odrębne z zakresu transportu kolejowego.

**XV. 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 funkcje obsługi miasta oraz obszarów wiejskich w zakresie: ujmowania oraz uzdatniania wody, oczyszczania ścieków, obsługi sieci gazowej oraz elektroenergetycznej. Nie określa się uzupełniającego przeznaczenia terenów.

Główne ustalenia kierunkowe obszaru: określono w Tabeli nr 2. *Kierunki przeznaczeń, wskaźniki i kierunki rozwoju dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów w ramach wyznaczonych obszarów rozwoju.*

**XVI. Obszary cmentarzy** oznaczone symbolami **ZC** - obejmują istniejące, czynne oraz nieczynne tereny cmentarzy. Czynne cmentarze położone są: w Łochowie przy alei Łochowskiej, a także w: Gwizdałach, Kamionnej, Łosiewiczach, Majdanie i Ogrodnikach. Nieczynny cmentarz zlokalizowany jest w Ostrówku przy ulicy Granicznej.

- 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 pica 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 cmentarzy 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. z 1959 r. Nr 52 poz. 315*),
- dopuszcza się modernizację oraz realizację nowej zabudowy związanej z przeznaczeniem dominującym oraz uzupełniającym.

**XVII. Obszary ogrodów działkowych oznaczone symbolami ZD** - obejmują istniejące tereny ogrodów działkowych, położone w Łochowie za zabudową mieszkaniową przy ulicy Przemysłowej i ulicy Fabrycznej oraz przy ulicy Żytniej, a także w Ostrówku w rejonie ulicy Granicznej i linii kolejowej.

- dominujące przeznaczenie terenów: drobne uprawy rolne i ogrodowe oraz rekreacja, wypoczynek,
- uzupełniające przeznaczenie terenów: nie określa się.

Główne ustalenia kierunkowe obszaru:

- nie planuje się nowych obszarów przeznaczonych pod ogrody działkowe,
- nakazuje się kształtowanie pierwszej linii zabudowy od strony terenu kolejowego jako budynki i budowle nie podlegające ochronie akustycznej, takie jak: budynki usługowe, gospodarcze, garaże, ogrodzenia pełne, itp.,
- zakazuje się odprowadzania wód opadowych, roztopowych oraz ścieków z terenów sąsiednich na tereny kolejowe i wykorzystania do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających,
- lokalizacja drzew i krzewów w sąsiedztwie linii kolejowej musi spełniać wymogi przepisów odrębnych,
- w sąsiedztwie terenów kolejowych obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

**XVIII. Obszary zieleni urządzonej** oznaczone symbolami ZP - obejmują tereny istniejących parków, lasów miejskich oraz pozostałych, większych terenów zieleni urządzonej zlokalizowanych w większości w obszarze miasta.

- dominujące przeznaczenie terenów: zieleń urządzona,
- uzupełniające przeznaczenie terenów: drobne usługi 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 miejskim systemem ciągów pieszych i rowerowych oraz systemem tras turystycznych.

**XIX. Obszary zieleni urządzonej i usług** oznaczone symbolami ZP/U - obejmują istniejące tereny zieleni urządzonej i usług. Należą do nich tereny historycznych założeń w Baczkach, Barchowie, Kamionnej i Pogorzelcu, a także w Łochowie.

- dominujące przeznaczenie terenów: zieleń urządzona,
- uzupełniające przeznaczenie terenów: usługi kultury, gastronomii, hotelowe, turystyki, sportu i rekreacji, a także pozostałe usługi nieuciążliwe nie kolidujące z dominującym przeznaczeniem terenu, mariny oraz place, promenady i bulwary.

Główne ustalenia kierunkowe obszaru:

- nie dopuszcza się lokalizowania zabudowy mieszkaniowej, produkcyjnej, składów i magazynów,
- należy dążyć do wyposażenia obszarów w wysokiej jakości obiekty małej architektury oraz rozwiązania funkcjonalne przestrzeni publicznych zapewniające do nich łatwą dostępność i wygodne użytkowanie,
- należy dążyć do powiązania obszarów z systemem tras turystycznych.

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

**XX. Obszary rolne** oznaczone symbolami **R1** - obejmują powierzchnie terenów wykorzystywanych do celów produkcji rolnej z niewielkimi enklawami użytków zielonych, zlokalizowane na obszarach wiejskich.

- dominujące przeznaczenie terenów: produkcja rolnicza – uprawy polowe, łąki, pastwiska, zabudowa zagrodowa, obiekty i urządzenia służące rolnictwu w tym: budynki i urządzenia wykorzystywane do magazynowania, produkowania lub przetwarzania produktów rolnych,
- 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,
- nakazuje się kształtowanie pierwszej linii zabudowy od strony terenu kolejowego jako budynki i budowle nie podlegające ochronie akustycznej, takie jak: budynki usługowe, gospodarcze, garaże, ogrodzenia pełne, itp.,
- zakazuje się odprowadzania wód opadowych, roztopowych oraz ścieków z terenów sąsiednich na tereny kolejowe i wykorzystania do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających,
- lokalizacja drzew i krzewów w sąsiedztwie linii kolejowej musi spełniać wymogi przepisów odrębnych,
- w sąsiedztwie terenów kolejowych obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

**XXI. Obszary rolne z ograniczeniami inwestycyjnymi** oznaczone symbolami **R2** - obejmują rozproszone we wschodniej części gminy tereny wykorzystywane do celów produkcji rolnej

zlokalizowane na glebach o najwyższych wartościach, czyli III klasy bonitacyjnej lub glebach organicznych, a także na terenach podmokłych.

- dominujące przeznaczenie terenów: produkcja rolnicza – uprawy polowe,
- uzupełniające przeznaczenie terenów: zabudowa zagrodowa 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.

**XXII. Obszary rolno-krajobrazowe** oznaczone symbolami **R3** - obejmują tereny zlokalizowane na obszarze całej gminy Łochów, położone wzdłuż obniżeń 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, łąk oraz pastwisk.

- 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 ciągów pieszych i rowerowych, a także szlaków turystycznych,
- w sąsiedztwie terenów kolejowych obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych,
- lokalizacja drzew i krzewów w sąsiedztwie linii kolejowej musi spełniać wymogi przepisów odrębnych.

**XXIII. Obszary lasów** oznaczone symbolami **ZL** - obejmują tereny istniejących lasów zlokalizowane na obszarze całej gminy. Największe obszary lasów znajdują się w centralnej i północnej części 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 zagospodarowanie terenów i lokalizowanie urządzeń związanych ze sportem i rekreacją,
- dopuszcza się lokalizowanie stawów oraz zbiorników wodnych służących regulacji przepływu wody,

- należy dążyć do czytelnego powiązania najbardziej atrakcyjnych terenów oraz punktów widokowych z podstawowym systemem komunikacyjnym oraz systemem ciągów pieszych i rowerowych, a także szlaków turystycznych,
- w sąsiedztwie terenów kolejowych obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych,
- lokalizacja drzew i krzewów w sąsiedztwie linii kolejowej musi spełniać wymogi przepisów odrębnych.

**XXIV. Obszary wód powierzchniowych** oznaczone symbolami **W** - obejmują tereny wód powierzchniowych płynących - rzeki: Bug, Liwiec, Wilżanka, Łojewski Rów, Struga, Lubicza.

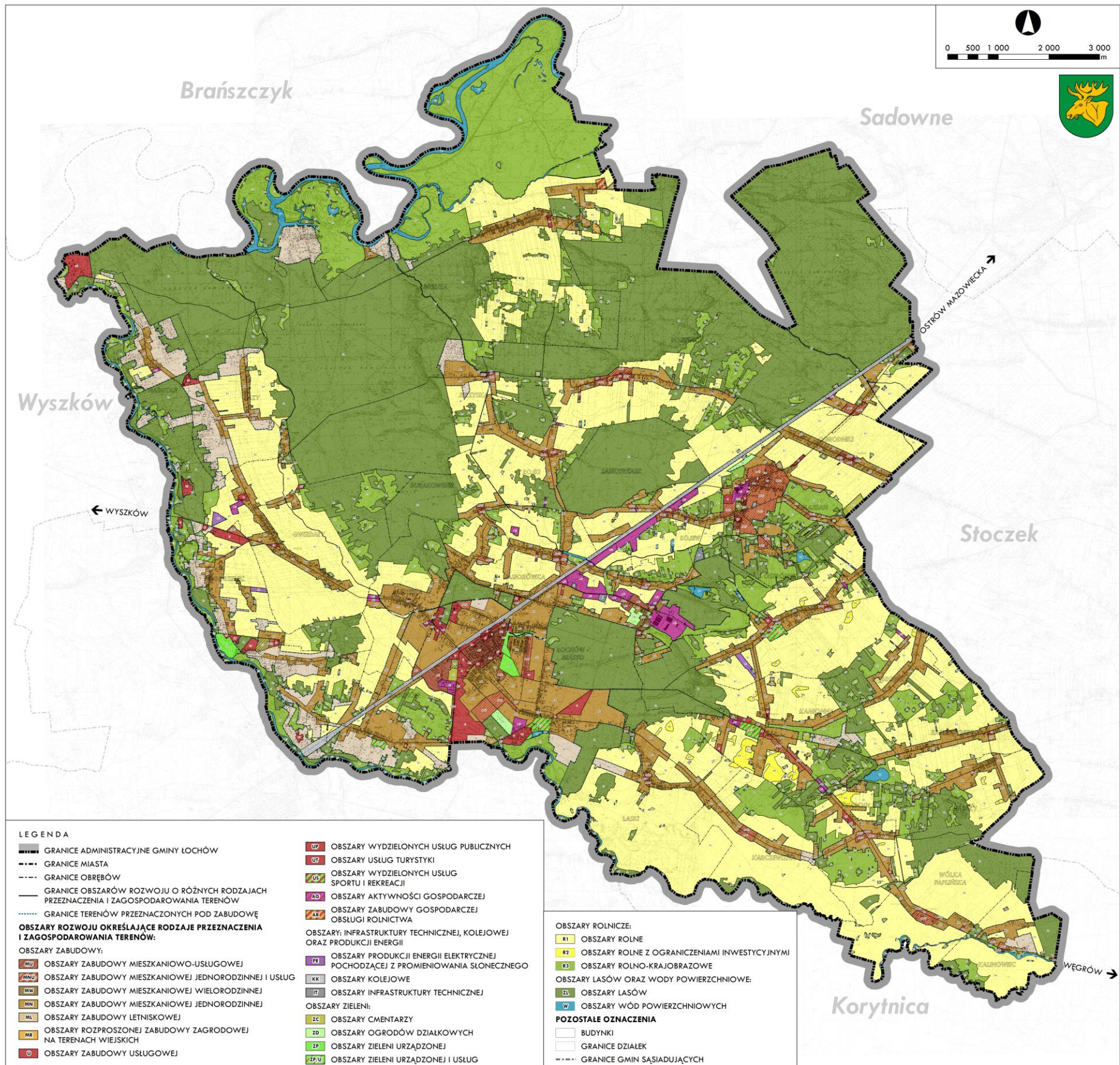
- dominujące przeznaczenie terenów: wody powierzchniowe,
- uzupełniające przeznaczenie terenów: nie określa się.

Główne ustalenia kierunkowe obszaru:

- dopuszcza się lokalizowanie marin, slipów, przystani wodnych, kąpielisk oraz innych urządzeń związanych z rekreacją oraz sportami wodnymi (za wyjątkiem sportów motorowo-wodnych), zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony przyrody,
- należy dążyć do czytelnego powiązania najbardziej atrakcyjnych punktów widokowych usytuowanych przy nabrzeżach jezior z systemem ciągów pieszych i rowerowych, a także szlaków turystycznych,
- w sąsiedztwie terenów kolejowych obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.



**STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŁOCHÓW**  
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 3955,70 ha, co stanowi 20,16% powierzchni gminy i są to: obszary zabudowy mieszkaniowo-usługowej (MU), obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług (MNU), obszary zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW), obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), obszary zabudowy letniskowej (ML), obszary rozproszonej zabudowy zagrodowej na terenach wiejskich (MR), obszary zabudowy usługowej (U), obszary wydzielonych usług publicznych (UP), obszary usług turystyki (UT), obszary wydzielonych usług sportu i rekreacji (US), obszary aktywności gospodarczej (AG), obszary zabudowy gospodarczej obsługi rolnictwa (AR), obszary produkcji energii elektrycznej pochodzącej z promieniowania słonecznego oznaczone symbolami (PE), obszary kolejowe (KK), obszary infrastruktury technicznej (IT), obszary cmentarzy (ZC), obszary ogrodów działkowych (ZD), obszary zieleni urządzonej (ZP), obszary zieleni urządzonej i usług (ZP/U).

Na obszary niezurbanizowane, wyłączone z zabudowy (z wyjątkiem terenów zabudowy zagrodowej oraz 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 wód powierzchniowych (W). 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;
- położone w granicach Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego w pasie 100 m od cieków i innych zbiorników naturalnych w strefach przeznaczonych do zainwestowania - zgodnie z Planem ochrony Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego (Rozporządzenie Nr 20 Wojewody Mazowieckiego z dnia 8 sierpnia 2005 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony dla Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego wraz ze zmianą wprowadzoną Rozporządzeniem Nr 2 Wojewody Mazowieckiego z dnia 31 stycznia 2007 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony dla Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego).

Ograniczenia dla lokalizowania zabudowy występują na terenach:

- położonych w granicach Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego zgodnie z wytycznymi określonymi w planie ochrony Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego (Rozporządzenie Nr 20 Wojewody Mazowieckiego z dnia 8 sierpnia 2005 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony dla Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego wraz ze zmianą wprowadzoną Rozporządzeniem Nr 2 Wojewody Mazowieckiego z dnia 31 stycznia 2007 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony dla Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego);
- położonych w granicach obowiązujących form ochrony przyrody;
- występowania gleb III klasy bonitacyjnej;
- o złych warunkach budowlanych;
- położonych w pasie technologicznym istniejącej linii elektroenergetycznej o napięciu 220 kV relacji Miłosna-Ostrołęka;
- położonych w granicach stref sanitarnych cmentarzy zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie jakie tereny pod względem są odpowiednie na cmentarze (*Dz. U. z 1959 r. 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 miasta, 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 wypoczynku 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.

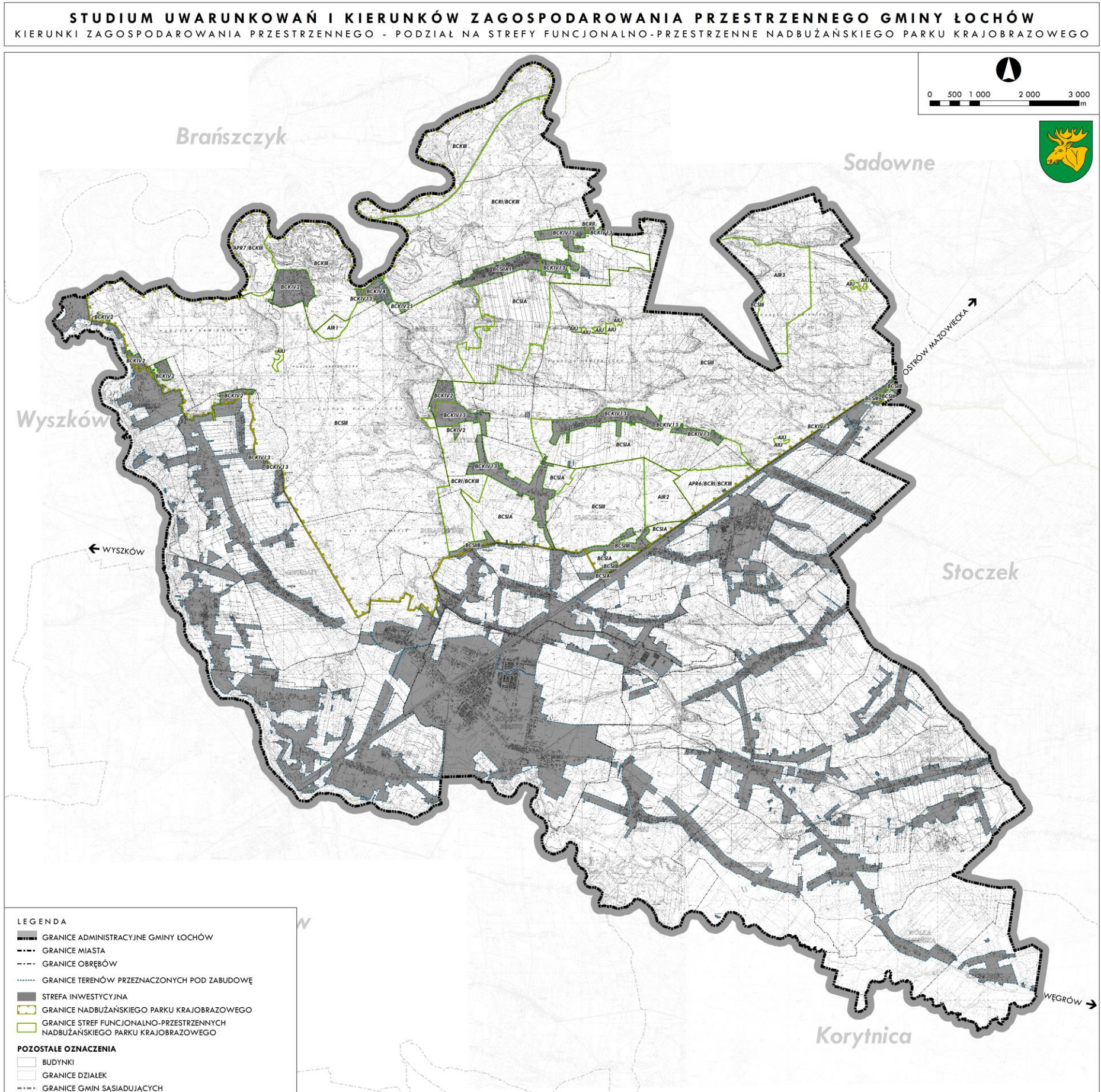
Na terenach położonych w sąsiedztwie ciągów komunikacyjnych należy dążyć do ograniczania lokalizowania zabudowy chronionej akustycznie. Lokalizacja takiej zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie ciągów komunikacyjnych może być narażona na szkodliwe oddziaływania generowane przez transport. Należy tak kształtować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

Zaleca się takie zagospodarowanie przestrzeni, które nie będzie naruszać ustaleń planu ochrony Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego. Na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy zweryfikować rozmieszczenie zadań ochronnych, a następnie dostosować ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego do tych zadań. W granicach Parku występują zakazy określone w Rozporządzeniu Nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 15 marca 2005 r. Na terenach, gdzie w Studium dopuszcza się zabudowę w szczególności należy uwzględnić zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych oraz zakaz budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych – z określonymi wyjątkami w przepisach odrębnych.

Na rysunku Studium pt. *Kierunki zagospodarowania przestrzennego – planowana struktura funkcjonalno-przestrzenna* zostały przedstawione granice stref funkcjonalno-przestrzennych Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego, które odpowiadają strukturze funkcjonalnej i symbolom ustalonym planem ochrony Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego.

Na terenie Gminy Łochów występują następujące strefy: AIR1, AIR2, AIR3, AIU, APR6/BCRI/BCKIII, APR7/BCKIII, BCKIII, BCKIV2, BCKIV4, BCKIV13, BCKIV25, BCRI/BCKIII, BCRII, BCSIA, BCSIIA1, BCSIIB oraz BCSIII. W strefach obowiązują zasady dotyczące zainwestowania - zgodnie z Rozporządzeniem Nr 20 Wojewody Mazowieckiego z dnia 8 sierpnia 2006 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony dla Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego (*Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 172, poz. 6757*) wraz ze zmianą wprowadzoną Rozporządzeniem Nr 2 Wojewody Mazowieckiego z dnia 31 stycznia 2007 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony dla Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego (*Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 35, poz. 698*). Strefy przedstawia *Schemat nr 3. Kierunki zagospodarowania przestrzennego – podział na strefy funkcjonalno-przestrzenne Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego*.





Schemat nr 3. Kierunki zagospodarowania przestrzennego – podział na strefy funkcjonalno-przestrzenne Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego; opracowanie własne.



### 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 miasta i 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

**Zapewnienie mieszkańcom wysokiego standardu życia poprzez efektywne zaspokajanie zbiorowych potrzeb mieszkańców, rozwój infrastruktury i harmonijne ukształtowanie przestrzeni gminy.**

Synteza:

- rozwój infrastruktury społecznej i technicznej zapewniającej przyjazne warunki do zamieszkiwania oraz pracy,
- rozwój budownictwa mieszkaniowego - utrzymanie rezerwy terenów dla rozwoju atrakcyjnej i zróżnicowanej oferty mieszkaniowej,
- kształtowanie obszarów mieszkaniowych w oparciu o zwartą strukturę funkcjonalno-przestrzenną,
- kreowanie lokalnych centrów usługowych,
- 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,
- 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,

- poprawa jakości oraz dostępności komunikacji publicznej dla mieszkańców gminy w powiązaniu z obszarami zamieszkiwania i głównymi generatorami ruchu (dworzec kolejowy, miejsca pracy, nauki, usług, rekreacji),
- poprawa bezpieczeństwa komunikacyjnego poprzez wyprowadzenie ruchu tranzytowego z miasta, bieżące modernizacje dróg i ulic oraz budowę ścieżek rowerowych,
- rewitalizacja wybranych obszarów gminy.

Założeniem planowanej w Studium struktury funkcjonalno-przestrzennej jest efektywny, ożywiony i bezkonfliktowy rozwój gminy, gwarantujący ciągłość dotychczasowych i stabilność przyszłych procesów kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. W tym celu wyznaczono czytelny i spójny z tradycjami gminy układ obszarów funkcjonalnych, odzwierciedlający charakter centrum miasta i jego otoczenia oraz zabudowy na terenach wiejskich. Wyznaczono jednoznaczne kierunki rozwoju oraz wskaźniki urbanistyczne, różnicujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu w poszczególnych typach obszarów. Wskaźniki zabudowy, zagospodarowania oraz użytkowania terenów zostały określone w Rozdziale IV w Tabeli 2. *Kierunki przeznaczeń, wskaźniki i kierunki rozwoju dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów w ramach wyznaczonych obszarów rozwoju*, i są obowiązującymi ustaleniami Studium. Ważnym elementem kształtowania przyszłej struktury urbanistycznej jest budowanie wzajemnych relacji i zależności pomiędzy jej elementami. Powiązania terenów o różnych kierunkach przeznaczenia oraz zasadach zabudowy i zagospodarowania terenu będą się odbywały za pomocą relacji przestrzennych i funkcjonalnych. Należy dążyć do sytuowania obok siebie terenów o podobnych przeznaczeniach oraz o jednolitym stylu, gabarycie oraz intensywności zabudowy. Powinno się unikać konfliktów przestrzennych i funkcjonalnych powodowanych mieszaniami ze sobą bądź sytuowaniem w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy o dużych różnicach w gabarytach zabudowy oraz intensywności zabudowy. Nie zaleca się łączenia funkcji wrażliwych na hałas i inne uciążliwości z przeznaczeniami mogącymi w sposób negatywny oddziaływać na otoczenie i mogącymi na terenach przylegających do nich obniżać komfort zamieszkiwania, pracy czy wypoczynku. Należy unikać kształtowania form zabudowy i funkcji, które mogą powodować konflikty społeczne i stanowić zagrożenie dla funkcjonowania środowiska kulturowego lub przyrodniczego. Planuje się stopniową eliminację istniejących konfliktów funkcjonalno-przestrzennych wynikających z sąsiedztwa terenów o odmiennych sposobach i intensywności zagospodarowania poprzez kształtowanie stref przejściowych, rozdzielających niedopasowane funkcje przeznaczeniami np. usługowymi oraz zielenią osłonową. Należy grupować przeznaczenia o podobnym charakterze funkcjonalnym oraz o zbliżonych parametrach oraz wskaźnikach urbanistycznych i architektonicznych, np.: poprzez łączenie zespołów o funkcji mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej oraz łączenie zespołów o funkcji aktywności gospodarczej oraz usługowej. W strefach przejściowych pomiędzy zespołami mieszkaniowymi, a zespołami aktywności gospodarczej należy kształtować zabudowę mieszkaniowo-usługową i usługową, która w zakresie formy i intensywności zabudowy zapewni bezkonfliktowe powiązania i relacje funkcjonalno-przestrzenne oraz będzie stanowić barierę dla potencjalnych uciążliwości.

Należy dążyć do wspierania rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, która najmocniej odpowiada aktualnym trendom rynku mieszkaniowego oraz preferencjom społecznym w gminie. Planuje się możliwość rozwoju zróżnicowanej oferty mieszkaniowej pod względem lokalizacji, formy oraz intensywności zabudowy. Rezerwa terenowa umożliwi realizację zabudowy:

mieszkaniowej wielorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej oraz mieszkaniowej jednorodzinnej. W części gminy, w obrębie sołectw planuje się rozwój głównie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy zagrodowej. W całej gminie należy dążyć do unikania zbędnej intensyfikacji zabudowy, m.in.: poprzez ustalanie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego odpowiednich wskaźników: minimalnej wielkości działek budowlanych, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej oraz maksymalnej powierzchni zabudowy i wskaźnika intensywności zabudowy. Należy stosować wskaźniki urbanistyczne określone dla poszczególnych typów obszarów funkcjonalnych. Należy również dążyć do ograniczania niekontrolowanego rozwoju zabudowy mieszkaniowej na obszarach nieprzygotowanych do jej realizacji pod względem dostępu do infrastruktury technicznej i drogowej oraz zaplecza usługowego. Należy dążyć do budowania zwartych, spójnych i skończonych kompleksów zabudowy mieszkaniowej o jednolitej i harmonijnej strukturze.

W kształtowaniu nowych terenów mieszkaniowych należy kierować się zasadą zrównoważonego rozwoju, tj. takiego rozwoju społeczno-gospodarczego, w którym następuje proces integrowania działań politycznych, ekonomicznych, gospodarczych i społecznych, z zachowaniem równowagi przyrodniczej oraz trwałości procesów przyrodniczych, a także ochrony wartości środowiska przyrodniczego i kulturowego. Wyznaczone w Studium obszary cenne przyrodniczo i krajobrazowo położone w strefie otwartej, są wyłączone z zabudowy i nie dopuszcza się na tych terenach realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej, za wyjątkiem istniejącej zabudowy. Dopuszcza się dalsze użytkowanie zabudowy na tych terenach oraz możliwość remontów, przebudowy i rozbudowy, wraz z nadbudową, 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.

W przypadku planowania zabudowy na obszarze oddalonym od istniejącej zabudowy albo na styku z terenami otwartymi lub zielonymi lub na styku terenów generujących uciążliwości lub konflikty funkcjonalno-przestrzenne, a także w przypadku realizacji nowego większego założenia lub układu zabudowy mieszkaniowej, stanowiącego kompleks jednego lub kilku budynków, należy dążyć aby szczegółowe zasady zabudowy i zagospodarowania terenu określane były w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Plan powinien również określać powiązania funkcjonalno-przestrzenne z otoczeniem oraz z terenami istniejącej zabudowy. W kształtowaniu rozwoju budownictwa mieszkaniowego w gminie należy dążyć do stworzenia zróżnicowanej i szerokiej oferty mieszkaniowej pod względem typu, formy i parametrów zabudowy. Przyczyni się to do zwiększenia atrakcyjności i konkurencyjności oferty mieszkaniowej. W szczególności należy dążyć do zwiększenia oferty mieszkaniowej ukierunkowanej na potrzeby młodych oraz osób i rodzin o umiarkowanych dochodach poprzez dostosowanie mieszkań pod względem wielkości, standardu oraz sposobu nabycia lub najmu. Powinno się podjąć działania zmierzające do kształtowania konkurencyjnych cen mieszkań w stosunku do ich jakości oraz związanych z mieszkaniem dostępnych dogodności komunikacyjnych, infrastrukturalnych i usługowych.

Na terenach osiedli mieszkaniowych należy dążyć do wykształcenia lokalnych centrów usługowych. Obok oferowanych usług powinny one pełnić rolę ośrodków aktywizacji oraz integracji społecznej i kulturalnej, w zasięgu których powinny być zlokalizowane tereny zielone oraz tereny sportu i rekreacji, w tym m.in. boiska, ścieżki zdrowia, siłownie na wolnym powietrzu, place zabaw. Należy dążyć do lokalizowania w ośrodkach usługowych usług sportu i rekreacji. Oferta kulturalna, sportowo-rekreacyjna, obsługi ruchu turystycznego oraz tereny zieleni powinny zapewniać dobry

dostęp do różnych form wypoczynku i spędzania wolnego czasu dla wszystkich grup odbiorców: dzieci i młodzieży, młodych, rodzin z dziećmi, osób starszych. Usytuowanie lokalnych ośrodków usługowych powinno zapewnić do nich dostęp jak największej liczbie mieszkańców obsługiwanej osiedla w promieniu dojścia pieszo, a najlepiej jeśli promień ten nie będzie przekraczać 1,5 km. Wszystkie ośrodki usługowe należy powiązać siecią ścieżek pieszo-rowerowych. Należy wzmacniać działania mające na celu poprawę dostępności i zróżnicowania usług dla mieszkańców zespołów mieszkaniowych, w których usługi są słabo wykształcone i gdzie występują ograniczone możliwości ich rozwoju ze względu na brak właściwych terenów, uwarunkowania własnościowe czy słabą przepustowość układu drogowego. Dopuszcza się lokalizację małych targowisk w ramach lokalnych i dzielnicowych centrów usługowych, przy należy dbać o jednorodną formę i stylistykę wszystkich obiektów handlowych oraz zapewnioną obsługę infrastrukturalną oraz parkingową.

Najważniejszym ośrodkiem usługowym w gminie jest centrum miasta, gdzie należy kształtować ośrodek o charakterze wielofunkcyjnym i wielowymiarowym. Należy dążyć do podnoszenia rangi i wielofunkcyjności ośrodka usługowego w centrum miasta. Powinny się tu rozwijać lokale usługowe o podwyższonym standardzie wyposażenia, formach obsługi oraz jakości oferowanych usług i towarów. Należy dążyć do nielocalizowania w tej części miasta obiektów handlowych w formie supermarketów i hipermarketów. Wzdłuż ulic o funkcji usługowej należy dążyć do wykorzystania wszystkich parterów zabudowy dla celów usługowych i kształtowania ulic handlowych oraz dbać o estetyczne kształtowanie przestrzeni publicznych.

Obszar funkcjonalny obejmujący ściśle centrum miasta powinno się kształtować jako wizytówkę gminy, powinno stanowić zorganizowaną, uporządkowaną przestrzeń, integrującą aktywności i oczekiwania mieszkańców gminy oraz turystów. W tym celu należy dążyć do poprawienia estetyki zabudowy oraz sposobu zagospodarowania terenów, nasycenia przestrzeni zielenią urządzoną oraz realizacji sieci powiązań pieszo-rowerowych. Planuje się podkreślenie rangi i atrakcyjności najważniejszych osi kompozycyjnych poprzez kształtowanie wzdłuż nich wysokiej jakości, zróżnicowanych funkcji handlowych i usług publicznych. W budynkach mieszkalno-usługowych należy dążyć do wzmocnienia i uatrakcyjnienia usługowych parterów. W całym obszarze należy dążyć do kształtowania nowoczesnych, przyjaznych przestrzennie i funkcjonalnie ulic usługowo-handlowych, gdzie ważne jest budowanie relacji i powiązań pomiędzy położonymi wzdłuż ulicy usługami, a przestrzeniami publicznymi ciągów pieszych i placów. Wspólne przestrzenie wpłyną na integrację i aktywizację społeczną użytkowników ulic handlowych, co przyczyni się do ich ożywienia. Należy dążyć aby wyposażenie ulic i placów było reprezentacyjne i jednorodne, tak aby tworzyło identyfikowalny element przestrzeni publicznych w centrum miasta i jego okolicach. Szczególnie ważne jest budowanie w tej części miasta układu reprezentacyjnych przestrzeni publicznych – placów, alei, skwerów, zieleńców i parków, wyposażonych w jednolite obiekty małej architektury. Podniosą one atrakcyjność oraz wielofunkcyjny charakter centrum. Należy łączyć je z układem terenów zieleni.

Realizację planowanych przemian funkcjonalno-przestrzennych należy opierać na infrastrukturalnych inwestycjach publicznych. W pierwszej kolejności uruchamiać należy przedsięwzięcia publiczne mające na celu modernizację i usprawnienie systemów komunikacyjnych, parkingowych oraz infrastruktury technicznej. Zapoczątkują one procesy przekształcania struktury funkcjonalno-przestrzennej, przyczynią się do uruchomienia projektów komercyjnych, kontynuujących przyjęte założenia i kierunki rozwoju. Planuje się budowanie szerokiej, zróżnicowanej i atrakcyjnej oferty usługowej, w tym usług kultury, sztuki i rozrywki, z ofertą dla turystów oraz

dla mieszkańców, także dla dzieci i młodzieży - kino, kluby zainteresowań, muzyczne i taneczne, rozrywka dla rodzin z ofertą zabaw dla dzieci, usługi sportowo-rekreacyjne, takie jak: kręgle, bilard, fitness, salony urody i odnowy biologicznej, gastronomia. Należy dążyć do budowania w tym obszarze silnej koncentracji wysokiej jakości usług o charakterze ogólnomiejskim. Założeniem jest tworzenie nowoczesnego, wielofunkcyjnego i śródmiejskiego charakteru zabudowy, sposobu zagospodarowania terenu i sposobu użytkowania terenu.

W celu rozwoju terenów usługowych, należy dążyć do utrwalenia i rozbudowy oferty usług publicznych i komercyjnych o charakterze podstawowym i ponadpodstawowym. Należy wspierać rozwój wszystkich profili usługowych: handlu detalicznego i hurtowego, usług administracji, biur, gastronomii i rozrywki, kultury, usług drobnych, opieki zdrowotnej i społecznej, edukacji, nauki i szkolnictwa, bezpieczeństwa publicznego, obsługi turystyki, w tym schronisk, hoteli, moteli, usług sportu i rekreacji, a także logistyki, obsługi transportu oraz usług związanych z działalnością produkcyjną, wytwórczością i rzemiosłem. Strukturę usług należy budować przy uwzględnieniu kompozycji i charakteru poszczególnych założeń urbanistycznych oraz występujących w ich obrębie oczekiwań społecznych. Powinny być również kształtowane przy zachowaniu wysokich standardów estetycznych oraz funkcjonalno-użytkowych. Lokalne centra usługowe powinny być wyposażone w przestrzeń publiczną i zieleni urządzoną.

Należy dążyć do rozwoju koncentracji funkcji usługowych oraz kształtowania spójnych, powiązanych funkcjonalnie i przestrzennie z otoczeniem centrów usługowych. Handel detaliczny oraz usługi publiczne powinny być skupiane w ośrodkach usługowych położonych w ważnych miejscach obsługiwanych obszarów – osiedli, a także w centrum miasta. Należy rozwijać centra o znaczeniu ponadosiedlowym, do których należy zaliczyć obszary w otoczeniu punktów przesiadkowych drogowej i kolejowej komunikacji zbiorowej - stacji, przystanków, dworców. Ich wzmocnienie będzie realizowane poprzez zwiększanie w tych rejonach szerokiej oferty usługowej o wysokiej jakości, wyposażonej w atrakcyjne i reprezentacyjne przestrzenie publiczne. W obszarach o znaczeniu ponadosiedlowym dopuszcza się hale targowe, przy czym muszą to być obiekty trwałe, wysokiej jakości pod względem formy i charakteru architektury, sposobu wykonania i stosowanych materiałów. Muszą być harmonijnie wkomponowane w otoczenie, z wyeksponowaną i starannie zaprojektowaną strefą wejściową i towarzyszącymi jej przestrzeniami publicznymi oraz ciągami pieszo-rowerowymi.

Należy dążyć również do rozwoju, zwiększenia atrakcyjności i popularyzowania transportu publicznego oraz rozwoju sieci tras rowerowych oraz ciągów pieszych. Zwiększenie dostępu do alternatywnych środków komunikacji korzystnie wpłynie na zmniejszenie indywidualnego ruchu komunikacyjnego i tym samym na przepustowość układu drogowego oraz jakość powietrza. W tym celu należy kształtować sieć węzłów i punktów przesiadkowych transportu publicznego oraz spójną, ciągłą strukturę powiązanych ze sobą ścieżek rowerowych i pieszych, zintegrowanych z systemem transportu publicznego. Należy wzmocnić rolę i efektywność transportu publicznego. Należy dążyć do wykreowania głównego węzła transportu publicznego integrującego różne środki transportu, obsługujące powiązania lokalne, regionalne oraz krajowe. Strukturę sieci transportu publicznego oraz sieci tras rowerowych i pieszych należy prowadzić w połączeniu z terenami zielonymi i sportowo-rekreacyjnymi, przestrzeniami publicznymi, osiedlami mieszkaniowymi oraz w powiązaniu z terenami usługowymi. Mają one zapewnić wygodną, regularną komunikację wewnątrz miasta i terenów zurbanizowanych, a także umożliwić rekreacyjne powiązania z terenami zielonymi i otwartymi, zlokalizowanymi w oddaleniu od terenów zabudowanych. Należy dążyć do zwiększenia liczby

parkingów dla rowerów. Ważnym elementem w kształtowaniu ciągłości układu ścieżek pieszych i rowerowych jest budowanie regularnej, bezpiecznej sieci powiązań pieszo-rowerowych.

Należy dążyć do wypracowania ogólnomiejskiego systemu parkowania, uwzględniającego ogólnodostępne parkingi obsługujące tereny centrum miasta. Bilansowanie potrzeb parkingowych należy wyznaczać w dostosowaniu do specyfiki kierunków przeznaczenia terenu oraz wskaźników urbanistycznych. Konieczna jest realizacja strategicznych parkingów dla obsługi podróży ukierunkowanych dla potrzeb parkowania samochodów osobowych i autokarów oraz dla samochodów towarowych. Najbardziej predysponowaną strefą dla lokalizacji funkcji strategicznych parkingów przesiadkowych jest pasmo wzdłuż dróg krajowych nr 62 i 50. Dopuszcza się realizację wspólnych parkingów dla wszystkich typów pojazdów, z zastrzeżeniem konieczności rozdzielnia funkcjonalnego obsługi transportu pasażerskiego i towarowego.

Ważnym elementem w systemie komunikacyjnym gminy jest istniejąca linia kolejowa. Planuje się wzmocnienie znaczenia i atrakcyjności powiązań kolejowych w obszarze gminy. W tym celu należy rozwijać strukturę pasażerskich przystanków kolejowych oraz promować pociągi, jako atrakcyjny i alternatywny środek transportu. Należy dążyć do integracji różnych rodzajów transportu i synchronizowania odjazdów pociągów z komunikacją miejską. Należy podnosić estetykę stacji i przystanków kolejowych, a także zabudowy i zagospodarowania terenu w ich otoczeniu. Otoczenie stacji i przystanków należy kształtować jako miejsca reprezentacyjne i ważne pod względem funkcjonalnym i przestrzennym. Sąsiedztwo stacji i przystanków kolejowych należy umacniać funkcjonalnie poprzez kształtowanie działalności usługowych w ich otoczeniu. Zabudowę należy wyeksponować również w kierunku linii kolejowej. Należy zadbać o czytelne powiązania piesze i rowerowe stacji kolejowych z centrum miasta oraz terenami mieszkaniowymi.

### 3.3.2. KIERUNEK 2

#### **Rozwój turystyczny i gospodarczy gminy poprzez wykorzystanie potencjału jej położenia w regionie oraz wzmocnienie walorów przyrodniczo-krajobrazowych i kulturowych.**

##### Synteza:

- wzmocnienie Łochowa jako centralnego ośrodka usługowego - rozwój centrum miasta jako wielofunkcyjnego ośrodka turystyczno-usługowego z zabudową usługową i mieszkaniową o charakterze i skali nawiązujących do lokalnych tradycji architektonicznych,
- podnoszenie standardów oraz rozwój funkcjonowania bazy turystyczno-rekreacyjnej w gminie poprzez podnoszenie jakości usług hotelowych, gastronomicznych i sportowo-rekreacyjnych,
- rozwój usług turystycznych w tym usług gastronomii w powiązaniu z terenami zlokalizowanymi nad brzegami rzek z uwzględnieniem lokalnych uwarunkowań,
- 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,
- utrwalenie istniejących oraz kształtowanie nowych terenów zieleni, urozmaicenie i zwiększenie intensywności terenów zieleni w gminie,
- wzmacnianie bioróżnorodności, zwłaszcza zbiorowisk roślinnych o naturalnym charakterze, łąk i remiz łąkowych, towarzyszących ciekom i zbiornikom wodnym,

- wzmocnienie wizerunku gminy jako obszaru o unikatowych wartościach przyrodniczo-krajobrazowych poprzez promocję i zwiększenie dostępności obszarów cennych przyrodniczo,
- stworzenie spójnego systemu ścieżek rowerowych i ciągów pieszych,
- zachowanie wysokiej jakości potencjału przyrodniczego gminy poprzez ochronę wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniem oraz ochronę powietrza w gminie (modernizacja źródeł ciepła, termomodernizacja budynków, wyprowadzenie ruchu tranzytowego z miasta, rozwój alternatywnych do samochodu środków komunikacji, uporządkowanie gospodarki wodno-ściekowej i odpadowej)
- wzmocnienie i rozwinięcie bazy usług publicznych, kulturalnych, sportowo-rekreacyjnych i handlowych oraz usług specjalistycznych opartych na lokalnych uwarunkowaniach,
- wspieranie lokalnego rzemiosła i usług w sektorze turystycznym, promowanie tradycji regionalnych w kształtowaniu wizerunku miasta,
- tworzenie warunków dla zbytu oraz przetwórstwa lokalnych produktów, wsparcie rozwoju rolnictwa ekologicznego,
- utrzymanie rezerwy terenów dla rozwoju nieuciążliwej działalności aktywności gospodarczej – produkcji, centrów logistycznych, baz, składów i magazynów oraz obiektów usługowo-biurowych,
- 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,
- rozbudowa i zwiększenie atrakcyjności transportu publicznego oraz sieci tras rowerowych i pieszych,
- zapewnienie dobrego dostępu do sieci komunikacji kołowej i kolejowej dla terenów aktywności gospodarczej i usług,
- budowa obwodnicy miasta w ciągu drogi krajowej nr 62 oraz 50.

Jednym z najistotniejszych walorów gminy są obszary cenne przyrodniczo, które wraz z krajobrazem kulturowym stanowią ogromny potencjał dla rozwoju turystycznego gminy. Rozwój turystyczny warunkuje dodatkowo rozwój gospodarczy gminy. Założeniem jest budowanie nieprzerwanego, regularnego układu zróżnicowanych terenów zielonych o rozmaitych formach zagospodarowania, wplecionych w strukturę terenów przeznaczonych pod zabudowę. Strukturę zieleni urządzonej będą tworzyły: parki, skwery, zieleńce, zielone tereny sportowo-rekreacyjne, ogrody działkowe, aleje i szpalery drzew, zieleń nadrzeczna i zieleń towarzysząca zbiornikom wodnym. Elementem spajającym zurbanizowane obszary rozwoju są powiązania zielone. Należy dążyć do nasycania zielenią układów zabudowy mieszkaniowej, usługowej oraz aktywności gospodarczej. Kształtowanie układu funkcjonalno-przestrzennego gminy musi uwzględniać zachowanie lokalnego systemu powiązań przyrodniczych i jego zewnętrznych połączeń. W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy dążyć do ochrony i zachowania istniejących małych zespołów zieleni, niewyznaczonych w skali dokumentu Studium, które mają ważne znaczenie dla prawidłowego funkcjonowania kompleksów zabudowy mieszkaniowej i usługowej jako ich estetyczne, krajobrazowe uzupełnienie. Dbłość o powiązania pomiędzy obszarami cennymi przyrodniczo powinna w szczególności uwzględniać ochronę korytarzy



ekologicznych przed działaniami inwestycyjnymi, podkreślanie kierunków powiązań szpalerami drzew, izolowanie obszarów cennych przyrodniczo od elementów sieci komunikacyjnej i funkcji dysharmonizujących. Na terenach wartościowych przyrodniczo zaleca się wyznaczanie terenów użytków ekologicznych w celu zapewnienia trwałej ochrony najcenniejszym fragmentom ekosystemów leśnych i nieleśnych z populacjami rzadkich i zagrożonych gatunków roślin i zwierząt. W gospodarowaniu terenów nadrzecznych zaleca się czynne zabezpieczenie łąk i pastwisk poprzez zachowanie obecnych form użytkowania oraz prowadzenia regularnego koszenia lub wypasu.

Należy promować walory przyrodniczo-krajobrazowe gminy poprzez udostępnianie informacji o nich na stronach internetowych, oznakowanie w przestrzeni szlaków turystycznych i położenia obszarów cennych przyrodniczo lub w formie tradycyjnych wydawnictw promocyjnych. Należy dążyć do wykorzystania potencjału turystycznego Doliny Liwca, zgodnie ze Strategią Rozwoju Turystyki Doliny Liwca. Dolina Liwca, obok Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego, może stanowić swoistą wizytówkę przyrodniczą gminy. W okolicach rzek, szczególnie Liwca, należy rozwijać zagospodarowanie turystyczne z odpowiednim poszanowaniem przyrody. W celu zwiększenia atrakcyjności turystyczno-rekreacyjnej należy wspierać lokalizowanie plaż oraz miejsc wypoczynku wzdłuż Liwca, z wyłączeniem obszarów siedliskowych oraz innych chronionych przepisami prawa. Należy wspierać działalności turystyczne związane ze szlakiem kajakowym na Liwcu, takie jak miejsca odpoczynku, usługi gastronomii, obiekty noclegowe, obiekty sportowo-rekreacyjne. Gmina Łochów ze względu na dogodne połączenia komunikacyjne z Warszawą, może stanowić miejsce weekendowego wypoczynku dla mieszkańców stolicy. Aby zachęcić turystów, należy dbać o wspieranie lokalizacji atrakcyjnych, wysokiej jakości miejsc noclegowych. Szczególnie w centrum miasta należy wspierać rozwój bazy usług kultury oraz gastronomii. W celu szerszego rozwoju turystyki, należy również wspierać rewitalizację zabytkowych zespołów dworsko-parkowych (na przykładzie Pałacu w Łochowie), lokalizowanie na terenie gminy obiektów noclegowych o różnych profilach, promować obiekty zabytkowe oraz obiekty jedyne w swoim rodzaju w skali ponadregionalnej - jak Muzeum Gwizdka w Gwizdałach.

Ważnym elementem składowym struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy są grunty rolne. Stanowią tereny otwarte, cenne pod względem biologicznym oraz przyrodniczo-krajobrazowym. Należy dążyć do zachowania i ochrony gruntów rolnych. Planuje się utrzymanie istniejących kompleksów rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz stworzenie dogodnych warunków do prowadzenia zrównoważonej, ekologicznej gospodarki rolnej. W tym celu na tych terenach należy dążyć do powstrzymania rozwoju funkcji nie związanych z gospodarką rolną oraz funkcji i działań mogących w istotny sposób pogorszyć równowagę biologiczną lub negatywnie wpłynąć na wartości przyrodniczo-krajobrazowe. Produkcję rolną należy prowadzić przy zachowaniu ochrony obszarów i obiektów przyrody i krajobrazu naturalnego objętych ochroną prawną. Podstawową formą użytkowania rolniczego powinna być produkcja roślinna i specjalistyczna. Należy wspierać działania mające na celu rozwój rolnictwa ekologicznego oraz rozwój gospodarstw agroturystycznych.

W zakresie ochrony ekosystemów leśnych zaleca się zachowanie jak największej różnorodności ekosystemów leśnych, ograniczanie monokultur na rzecz prowadzenia gospodarki leśnej ukierunkowanej na budowę drzewostanów zgodną z potencjalną roślinnością naturalną.

Tereny aktywności gospodarczej oraz tereny usługowe stanowią szczególnie ważną gałąź rozwoju gminy. Decydują o kondycji i intensywności procesów inwestycyjnych oraz korzyściach gospodarczych i ekonomicznych oraz generują nowe miejsca pracy. Należy wspierać ten profil przedsięwzięć inwestycyjnych i kształtować atrakcyjną, zróżnicowaną ofertę, umożliwiającą realizację

szerokiej gamy działalności z uwzględnieniem lokalnych uwarunkowań w szczególności związanych z ochroną środowiska przyrodniczego.

Należy dążyć do tworzenia wyspecjalizowanych, nowoczesnych kompleksów aktywności gospodarczej w tym również usług, np.: w formie parków biznesu lub parków technologicznych. Rezerwowane tereny powinny przyciągać dużych inwestorów strategicznych oraz umożliwiać elastyczne dostosowanie specyfiki prowadzonej działalności do dynamicznie zmieniających się warunków ekonomicznych oraz wymogów technologicznych i prawnych.

Pasmo rozwoju gospodarczego przewidziane dla realizacji działalności przemysłowo-usługowych zostało wyznaczone w strefie wzdłuż głównego układu komunikacyjnego, tj. w powiązaniu z drogą krajową nr 50, a także wzdłuż linii kolejowej. Tworzą je tereny zabudowy aktywności gospodarczej – przemysł, produkcja, centra logistyczne, bazy, składy i magazyny, gdzie przewiduje się najbardziej intensywny rozwój większych zakładów i przedsiębiorstw, tworzących duże kompleksy zabudowy aktywności gospodarczej i usługowej. Położenie obszarów aktywności gospodarczej, powiązanych z głównymi elementami układu komunikacyjnego, zapewnia szybki i wygodny dostęp komunikacyjny oraz podnosi ich atrakcyjność inwestycyjną. Dużym walorem w rozwoju obszarów aktywności gospodarczej jest również bliskie położenie i dobre skomunikowanie z Warszawą. Wyeksponowanie terenów wzdłuż układu komunikacyjnego decyduje o ich wysokiej randze w strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Koncentracja terenów inwestycyjnych w wyznaczonym obszarze nie ma bezpośredniego wpływu na tereny mieszkaniowe.

Należy dążyć do podnoszenia jakości i atrakcyjności technologicznej terenów aktywności gospodarczej i usługowej poprzez eliminowanie funkcji i obiektów o niskiej jakości oraz o charakterze dysharmonizującym, kolidującym funkcjonalnie i przestrzennie. Planuje się stopniową eliminację konfliktów funkcjonalno-przestrzennych polegających na występowaniu obiektów i funkcji niekorzystnie wpływających na wizerunek i rozwój wyznaczonych terenów inwestycyjnych. W przypadku zdegradowanych i nieefektywnie użytkowanych terenów przemysłowych i aktywności gospodarczej należy dążyć do ich przekształcenia i przekwalifikowania funkcjonalnego oraz strukturalnego, ze szczególną dbałością o podniesienie jakości nowej zabudowy i sposobu zagospodarowania tych terenów oraz harmonijne wkomponowanie nowej zabudowy w otoczenie.

Na terenach aktywności gospodarczej i usługowych należy dążyć do kształtowania reprezentacyjnej obudowy układu komunikacyjnego, zarówno drogowego, jak i kolejowego. Ze szczególną starannością należy planować rozwój obszarów węzłowych na styku z terenami aktywności gospodarczej. Zabudowa i sposób zagospodarowania terenu powinny podkreślać charakter tych obszarów, wyznaczanych jako miejsca skrzyżowań układów drogowych, które należy harmonijnie powiązać z otoczeniem. Jednocześnie należy kierować się zasadą podporządkowania charakteru zabudowy i zagospodarowania obszarów węzłowych do tych panujących w przyległych obszarach funkcjonalnych, tak aby związać funkcjonalnie i przestrzennie ich strukturę z sąsiednimi zespołami zabudowy. Celem jest ochrona przed niekontrolowanymi, niedopasowanymi i rozproszonymi działaniami inwestycyjnymi.

W odniesieniu do obiektów przemysłowych, należy dążyć do stosowania nowoczesnych rozwiązań produkcyjnych i wytwórczych, zachowujących wysokie standardy w szczególności w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego oraz kulturowego. Należy dążyć do minimalizowania konfliktów funkcjonalno-przestrzennych związanych z oddziaływaniem usług przemysłowych na otoczenie. W obszarach usługowo-mieszkaniowych, należy dążyć do nielocalizowania usług przemysłowych, które mogą być źródłem konfliktów społecznych. Należy stosować rozwiązania minimalizujące

niekorzystne usytuowanie usług przemysłowych poprzez stosowanie stref zieleni izolacyjnej oraz stref usług nieuciążliwych, odgradzających od oddziaływania uciążliwych usług przemysłowych. Należy dążyć do unowocześniania, restrukturyzacji mechanizmów technologicznych oraz podnoszenia jakości, estetyki zabudowy i zagospodarowania tych terenów. Należy również wspierać inwestorów pozyskujących energię z odnawialnych źródeł energii.

Rozwój gospodarczy oraz turystyczny gminy jest mocno związany z jakością oraz wydolnością systemu komunikacyjnego. Założeniem rozwoju struktury komunikacyjnej w gminie jest wzmocnienie sprawnej i wygodnej dostępności transportu zewnętrznego oraz jego dostosowanie do aktualnych wymagań w zakresie stosowanych technologii, parametrów i standardów. Należy dążyć do poprawy jakości i efektywności dróg niższego rzędu, zapewniających powiązania wewnątrz gminy, między jej obszarami. Modernizacja i poprawienie wydajności struktury komunikacji drogowej przyczyni się do zwiększenia atrakcyjności gminy oraz jej rozwoju gospodarczego. Powiązania struktury funkcjonalno-przestrzennej będą realizowane za pomocą sieci dróg publicznych oraz komunikacji pieszo-rowerowej. Drogowe powiązania transportowe planowane są według hierarchicznego modelu sieci, uwzględniającego funkcję odrębnych układów drogowych oraz ich relacje. Wyznaczone zostały drogi następujących klas:

- drogi klasy głównej ruchu przyspieszonego (KDGP) – istniejące,
- drogi klasy głównej ruchu przyspieszonego (KDGP) – projektowana obwodnica,
- droga klasy głównej (KDG) – istniejące,
- drogi klasy zbiorczej (KDZ) – istniejące,
- droga klasy zbiorczej (KDZ) – projektowana,
- drogi klasy lokalnej (KDL) – istniejące,
- drogi klasy lokalnej (KDL) – projektowane,
- ważniejsze drogi klasy dojazdowej (KDD) – istniejące.

Głównymi, istniejącymi osiami komunikacji kołowej w gminie o statusie nadrzędnym są drogi krajowe nr 50 i nr 62. Ruch rozprawdzający wewnątrz wyznaczonych obszarów funkcjonalnych, zapewniający dojazd do poszczególnych obszarów rozwoju, będzie prowadzony drogami klasy zbiorczej, lokalnej i dojazdowej. Należy dążyć do rozbudowy i modernizacji układu drogowego w celu zwiększania drożności i przepustowości poszczególnych dróg oraz bezpośredniego dojazdu do wyznaczonych obszarów o różnych funkcjach. Bardzo ważną inwestycją dla gminy jest budowa obwodnicy Łochowa w ciągu DK 62, która umożliwi wyprowadzenie ruchu tranzytowego z centrum miasta. Należy również dążyć do budowy obwodnicy w ciągu DK 50.

### 3.4. KIERUNKI ZMIAN UKŁADÓW LINIOWYCH

Studium wyznacza liniowy układ planowanej struktury rozwoju powiązań systemu komunikacyjnego, określając liniowe przebiegi drogowe i kolejowe. Tworzą one system korytarzy komunikacyjnych, rezerwowanych liniowo dla realizacji planowanego układu komunikacyjnego. Wyznaczony liniowo przebieg dróg i linii kolejowych ma charakter ogólny, wskazujący orientacyjny przebieg poszczególnych dróg i linii kolejowych. 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, decyzji o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej.

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. Przebiegi linii kolejowych prowadzone są wyłącznie w obrębie wyznaczonych terenów kolejowych, co zabezpiecza przed ewentualnymi konfliktami własnościowymi i minimalizuje kolizje funkcjonalno-przestrzenne. 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 i kolejowej przedstawia *Schemat nr 4. Kierunki rozwoju systemu komunikacji, transportu i parkowania*, który został zamieszczony w rozdziale 7.

Wyznaczone zostały drogi następujących klas:

- drogi klasy głównej ruchu przyspieszonego (KDGP) – istniejące,
- drogi klasy głównej ruchu przyspieszonego (KDGP) – projektowana obwodnica,
- droga klasy głównej (KDG) – istniejące,
- drogi klasy zbiorczej (KDZ) – istniejące,
- droga klasy zbiorczej (KDZ) – projektowana,
- drogi klasy lokalnej (KDL) – istniejące,
- drogi klasy lokalnej (KDL) – projektowane,
- ważniejsze drogi klasy dojazdowej (KDD) – istniejące.

Wyznaczona została następująca linia kolejowa o znaczeniu państwowym – magistralna linia kolejowa nr 6 Zielonka - Kuźnica Białostocka, będąca częścią międzynarodowej magistrali E75 (Rail Baltica), relacji Warszawa - Białystok - Trakiszki (granica państwa).

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 oraz planowane 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 pozamiejski i wewnątrzmiejski będzie prowadzony drogą klasy głównej ruchu przyspieszonego - projektowaną obwodnicą. Głównymi osiami komunikacji kołowej w gminie o statusie nadrzędnym są drogi krajowe nr 50 i 62. 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. Układy liniowe komunikacji kolejowej obejmują istniejące drogi kolejowe. Planuje się rozwój komunikacji kolejowej poprzez przebudowywanie, remontownie i modernizowanie dróg kolejowych. 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. Liniowe trasy komunikacji kolejowej są prowadzone w granicach terenów kolei oraz w granicach terenów zamkniętych. Tereny kolei stanowią w dużej części tereny zamknięte.

Szczegółowe kierunki i zasady rozwoju systemu komunikacji drogowej i kolejowej 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 - kolejowego, 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 działalnościom usługowym, 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 2. *Kierunki przeznaczeń, wskaźniki i kierunki rozwoju dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów w ramach wyznaczonych obszarów rozwoju.*

Tabela 2. *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 ZAINWESTOWANIA</b>		
<b>OBSZARY ZABUDOWY</b>		
<b>MU</b>	<b>OBSZARY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ</b>	<p><b>kierunek przeznaczenia dominującego:</b> zabudowa mieszkaniowo-usługowa, zabudowa usługowa, , zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – kształtowana jako zabudowa o charakterze centrum miejskiego<sup>1)</sup>;</p> <p><b>kierunek przeznaczenia uzupełniającego:</b> zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, 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 – 4 kondygnacje wraz z poddaszem użytkowym, lecz nie więcej niż 16 m<sup>2)</sup>;</li> <li>2) minimalna wysokość zabudowy mieszkaniowej – 2 kondygnacje;</li> <li>3) minimalny % powierzchni biologicznie czynnej działki – 15%;</li> <li>4) maksymalny % powierzchni zabudowy na działce – 75%.</li> </ol> <p><b>2. Ograniczenia:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) nie dopuszcza się lokalizacji nowej zabudowy zagrodowej i związanej z obsługą rolnictwa;</li> <li>2) zakazuje się lokalizacji jednokondygnacyjnych wolnostojących garaży</li> </ol>

		<p>indywidualnych, z wyłączeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;</p> <ol style="list-style-type: none"><li>3) zakazuje się lokalizacji otwartych placów składowych;</li><li>4) zakazuje się lokalizacji obiektów chowu i hodowli zwierząt;</li><li>5) 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><li>6) nakazuje się kształtowanie pierwszej linii zabudowy od strony terenu kolejowego jako budynki i budowle nie podlegające ochronie akustycznej, takie jak: budynki usługowe, gospodarcze, garaże, ogrodzenia pełne, itp.;</li><li>7) zakazuje się odprowadzania wód opadowych, roztopowych oraz ścieków z terenów sąsiednich na tereny kolejowe i wykorzystania do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających;</li><li>8) lokalizacja drzew i krzewów w sąsiedztwie linii kolejowej musi spełniać wymogi przepisów odrębnych;</li><li>9) w sąsiedztwie terenów kolejowych obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.</li></ol> <ol style="list-style-type: none"><li>3. Należy dążyć aby budowę i rozbudowę zabudowy w obszarze zabudowy śródmiejskiej poprzedzało sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który określi szczegółowe zasady zabudowy i zagospodarowania terenu.</li><li>4. Zabudowę należy kształtować w nawiązaniu do sąsiedniej zabudowy istniejącej z zakresie układu, gabarytów oraz charakteru w celu budowania jednorodnych i harmonijnych zespołów zabudowy.</li><li>5. Należy dążyć do podkreślenia i wyeksponowania walorów architektonicznych obiektów widocznych z głównych kierunków komunikacyjnych w szczególności usytuowanych przy Alei Łochowskiej, ul. Kolejowej, ul. 1 Maja oraz ul. Armii Krajowej.</li><li>6. Należy uwzględnić funkcjonalne i kompozycyjne relacje z otaczającymi obszarami rozwoju.</li><li>7. Należy dążyć aby partery zabudowy zlokalizowane od strony przestrzeni publicznych były kształtowane w sposób sprzyjający ożywieniu i zwiększeniu atrakcyjności tych przestrzeni, m.in. poprzez lokalizowanie w parterach zabudowy lokali usługowych z witrynami i wejściami skierowanymi w kierunku przestrzeni publicznych oraz z możliwością zajęcia części przestrzeni publicznej, np.: letnie ogródki gastronomiczne, zewnętrzne stojaki ekspozycyjne działalności handlowych, siedziska i inne obiekty małej architektury.</li><li>8. 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.</li><li>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.</li><li>10. 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</li></ol>
--	--	--

		<p>w okresie całorocznym.</p> <p><b>11.</b> Należy dążyć aby sieci zaopatrzenia w energię prowadzone były przewodami podziemnymi, a urządzenia jako podziemne lub wbudowane w budynki.</p> <p><b>12.</b> Należy uwzględnić wskazane obszary charakteryzujące się cechami obszarów rewitalizacji i zdegradowanych.</p> <p><b>przypisy:</b></p> <p><sup>1)</sup> zabudowę oraz zagospodarowanie terenu należy kształtować z zachowaniem charakteru obszaru centrum miejskiego poprzez stosowanie wysokich wymagań architektonicznych oraz estetycznych w zakresie wykonania oraz stosowanych materiałów budowlanych, należy dążyć do budowania prestiżowego, reprezentacyjnego i wyjątkowego stylu przestrzeni centrum, harmonijnie wpisanej w strukturę miasta.</p> <p><sup>2)</sup> dopuszcza się podwyższenie wysokości zabudowy dla potrzeb kształtowania dominanty urbanistycznej (np.: wieży lub wyższych od otoczenia budynków), 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>
<p><b>MNU</b></p>	<p><b>OBSZARY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUG</b></p>	<p><b>kierunek przeznaczenia dominującego:</b> zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa zapewniająca obsługę mieszkańców;</p> <p><b>kierunek przeznaczenia uzupełniającego:</b> zabudowa letniskowa i rekreacji indywidualnej, a także zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna zabudowa na obszarach dotychczas zajmowanych, zabudowa zagrodowa<sup>1)</sup> oraz obiekty i urządzenia służące rolnictwu<sup>1)</sup>, drobna produkcja;</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 – 3 kondygnacje wraz z poddaszem użytkowym, lecz nie więcej niż 12 m<sup>2)</sup>;</p> <p>2) minimalna wysokość zabudowy – nie ustala się;</p> <p>3) minimalny % powierzchni biologicznie czynnej działki:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– dla zabudowy mieszkaniowej zlokalizowanej w granicach Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego – 70%,</li> <li>– dla zabudowy usługowej i drobnej produkcji zlokalizowanej w granicach Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego – 60%,</li> <li>– dla zabudowy letniskowej zlokalizowanej w granicach Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego – 80%,</li> </ul> <p>dla pozostałej zabudowy – 30%;</p> <p>4) maksymalny % powierzchni zabudowy na działce – 60%.</p> <p><b>2. Ograniczenia:</b></p> <p>1) zabudowę mieszkaniową jednorodziną szeregową dopuszcza się wyłącznie w granicach administracyjnych miasta, przy czym należy dążyć aby realizację takiej zabudowy poprzedzało określenie szczegółowych regulacji oraz zasad zabudowy i zagospodarowania terenu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, który umożliwi spójne powiązanie nowej zabudowy z istniejącą strukturą funkcjonalno-przestrzenną;</p> <p>2) w odniesieniu do nowej zabudowy zagrodowej oraz obiektów i urządzeń służących rolnictwu lokalizowanych 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;</p> <p>3) zakazuje się lokalizacji otwartych placów składowych;</p> <p>4) zakazuje się lokalizacji obiektów chowu i hodowli zwierząt;</p>

		<p>5) 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>6) dla obszarów rozwoju położonych w granicach stref funkcjonalno-przestrzennych Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego: BCKIV13 oraz BCSIIB obowiązują ustalenia określone w planie ochrony Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego<sup>3)</sup>;</p> <p>7) nakazuje się kształtowanie pierwszej linii zabudowy od strony terenu kolejowego jako budynki i budowle nie podlegające ochronie akustycznej, takie jak: budynki usługowe, gospodarcze, garaże, ogrodzenia pełne, itp.;</p> <p>8) zakazuje się odprowadzania wód opadowych, roztopowych oraz ścieków z terenów sąsiednich na tereny kolejowe i wykorzystania do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających;</p> <p>9) lokalizacja drzew i krzewów w sąsiedztwie linii kolejowej musi spełniać wymogi przepisów odrębnych;</p> <p>10) w sąsiedztwie terenów kolejowych obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.</p> <p><b>3.</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><b>4.</b> W obszarach planowanej zabudowy nowe zagospodarowanie i nową zabudowę należy kształtować w formie spójnych, domkniętych kompozycyjnie i funkcjonalnie układów urbanistycznych.</p> <p><b>5.</b> Przeznaczenia usługowe powinny pełnić funkcje towarzyszące zabudowie mieszkaniowej i zagrodowej oraz służyć obsłudze ludności lokalnej jako usługi podstawowe, zlokalizowane w szczególności wzdłuż głównego układu komunikacyjnego oraz w środku założeń urbanistycznych, predysponowanych do kształtowania lokalnych ośrodków usługowych.</p> <p><b>6.</b> 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><b>7.</b> 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> <p><b>8.</b> Należy uwzględnić funkcjonalne i kompozycyjne relacje z otaczającymi obszarami rozwoju.</p> <p><b>9.</b> Należy dążyć do nasycenia otoczenia zabudowy mieszkaniowej różnymi formami zieleni oraz do kształtowania powiązań pieszych i rowerowych pomiędzy terenami zieleni, które będą służyć aktywnej rekreacji mieszkańców i turystów, ze szczególnym uwzględnieniem wskazanych ważniejszych tras turystycznych.</p> <p><b>10.</b> Należy dążyć do kształtowania ogólnodostępnych przestrzeni publicznych w formie placów, skwerów, zieleńców, towarzyszących zabudowie usługowej,</p>
--	--	---

		<p>powiązanych ze sobą siecią ścieżek pieszych i rowerowych, ze szczególnym uwzględnieniem wskazanych ważniejszych tras turystycznych.</p> <p><b>11.</b> Dopuszcza się prowadzenie działalności agroturystycznej w istniejącej oraz planowanej zabudowie zagrodowej.</p> <p><b>12.</b> Na terenach drobnej produkcji należy sytuować strefy zieleni izolacyjnej, w tym zieleni wysokiej, na styku z terenami mieszkaniowymi.</p> <p><b>13.</b> Należy uwzględnić wskazane obszary charakteryzujące się cechami obszarów rewitalizacji i zdegradowanych.</p> <p><b>przypisy:</b></p> <p><sup>1)</sup> zabudowę zagrodową, obiekty i urządzenia służące rolnictwu dopuszcza się wyłącznie poza granicami administracyjnymi miasta;</p> <p><sup>2)</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> <p><sup>3)</sup> zgodnie z Rozporządzeniem Nr 20 Wojewody Mazowieckiego z dnia 8 sierpnia 2006 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony dla Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego (<i>Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 172, poz. 6757</i>) wraz ze zmianą wprowadzoną Rozporządzeniem Nr 2 Wojewody Mazowieckiego z dnia 31 stycznia 2007 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony dla Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego (<i>Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 35, poz. 698</i>).</p>
<p><b>MW</b></p>	<p><b>OBSZARY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ</b></p>	<p><b>kierunek przeznaczenia dominującego:</b> zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;</p> <p><b>kierunek przeznaczenia uzupełniającego:</b> zabudowa usługowa zapewniająca obsługę mieszkańców, usługi publiczne oraz inne usługi nieuciążliwe – nie kolidujące z dominującym przeznaczeniem terenu, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna 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 wielorodzinnej – 5 kondygnacji wraz z poddaszem użytkowym, lecz nie więcej niż 20 m<sup>1)</sup>;</li> <li>2) maksymalna wysokość zabudowy usługowej – 2 kondygnacje wraz z poddaszem użytkowym;</li> <li>3) minimalna wysokość zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 3 kondygnacje;</li> <li>4) minimalny % powierzchni biologicznie czynnej działki – 30%;</li> <li>5) maksymalny % powierzchni zabudowy na działce – 70%.</li> </ol> <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) zakazuje się lokalizacji obiektów chowu i hodowli zwierząt.</li> </ol> <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, w szczególności w zakresie układu kompozycyjnego, gabarytów oraz jej wysokości.</p> <p><b>4.</b> Należy uwzględnić funkcjonalne i kompozycyjne relacje z otaczającymi obszarami rozwoju.</p> <p><b>5.</b> Zabudowę mieszkaniową i mieszkaniowo-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>6. Należy dążyć do zachowania istniejących terenów zieleni urządzonej oraz istniejących drzew na terenach osiedli mieszkaniowych.</p> <p>7. Należy dążyć do kształtowania ogólnodostępnych przestrzeni publicznych towarzyszących zabudowie w formie placów, skwerów, zieleńców, powiązanych ze sobą siecią ścieżek pieszych i rowerowych, ze szczególnym uwzględnieniem stref ruchu pieszego.</p> <p>8. Dopuszcza się wymianę funkcji terenów w ramach przeznaczenia dominującego i uzupełniającego.</p> <p>9. Należy uwzględnić wskazane obszary charakteryzujące się cechami obszarów rewitalizacji i zdegradowanych.</p> <p><b>przypisy:</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>
<p><b>MN</b></p>	<p><b>OBSZARY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ</b></p>	<p><b>kierunek przeznaczenia dominującego:</b> zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;</p> <p><b>kierunek przeznaczenia uzupełniającego:</b> zabudowa usługowa zapewniająca obsługę mieszkańców, usługi publiczne oraz inne usługi nieuciążliwe - nie kolidujące z dominującym przeznaczeniem terenu, w tym zabudowa letniskowa i rekreacji indywidualnej, a także zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna na obszarach dotychczas zajmowanych, zabudowa zagrodowa<sup>1)</sup> oraz obiekty i urządzenia służące rolnictwu<sup>1)</sup>;</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>2)</sup>;</li> <li>2) minimalna wysokość zabudowy – nie określa się;</li> <li>3) minimalny % powierzchni biologicznie czynnej działki: <ul style="list-style-type: none"> <li>– dla zabudowy mieszkaniowej zlokalizowanej w granicach Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego Parku Krajobrazowego – 70%,</li> <li>– dla zabudowy usługowej zlokalizowanej w granicach Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego Parku Krajobrazowego – 60%,</li> <li>– dla zabudowy letniskowej zlokalizowanej w granicach Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego Parku Krajobrazowego – 80%,</li> </ul> dla pozostałej zabudowy – 30%;</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) zabudowę mieszkaniową jednorodziną szeregową dopuszcza się wyłącznie w granicach administracyjnych miasta;</li> <li>2) w odniesieniu do nowej zabudowy zagrodowej oraz obiektów i urządzeń służących rolnictwu lokalizowanych 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) zakazuje się lokalizacji obiektów chowu i hodowli zwierząt;</li> <li>5) w celu ochrony naturalnej biologicznej otuliny cieków i zbiorników wodnych należy dążyć do wprowadzania w planach miejscowych zakazu</li> </ol>



		<p>zabudowy wzdłuż cieków i zbiorników wodnych, w pasie terenu o szerokości nie mniejszej niż 8 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> <ol style="list-style-type: none"><li>6) dla obszarów rozwoju położonych w granicach stref funkcjonalno-przestrzennych Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego: BCKIV13, BCSIIA1, oraz BCSIIB obowiązują ustalenia określone w planie ochrony Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego<sup>3)</sup>;</li><li>7) należy dążyć do ograniczenia możliwości lokalizowania zabudowy chronionej akustycznie w sąsiedztwie ciągów transportowych, w szczególności linii kolejowych m.in. poprzez zwiększenie odległości dla zabudowy mieszkaniowej od strony terenów kolejowych, w celu zachowania norm dopuszczalnego hałasu w środowisku;</li><li>8) nakazuje się kształtowanie pierwszej linii zabudowy od strony terenu kolejowego jako budynki i budowle nie podlegające ochronie akustycznej, takie jak: budynki usługowe, gospodarcze, garaże, ogrodzenia pełne, itp.;</li><li>9) zakazuje się odprowadzania wód opadowych, roztopowych oraz ścieków z terenów sąsiednich na tereny kolejowe i wykorzystania do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających;</li><li>10) lokalizacja drzew i krzewów w sąsiedztwie linii kolejowej musi spełniać wymogi przepisów odrębnych;</li><li>11) w sąsiedztwie terenów kolejowych obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.</li></ol> <ol style="list-style-type: none"><li>3. W obszarach istniejącej zabudowy nowe zagospodarowanie i nową zabudowę należy kształtować w nawiązaniu do istniejących układów urbanistycznych i architektury zabudowy, w szczególności w zakresie układu dachów, gabarytów oraz jej wysokości.</li><li>4. W obszarach planowanej zabudowy nowe zagospodarowanie i nową zabudowę należy kształtować w formie spójnych, zamkniętych kompozycyjnie i funkcjonalnie układów urbanistycznych.</li><li>5. 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 turystycznych.</li><li>6. 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 turystycznych.</li><li>7. Przeznaczenia usługowe powinny pełnić funkcje towarzyszące zabudowie mieszkaniowej i służyć obsłudze ludności lokalnej jako usługi podstawowe, zlokalizowane w szczególności wzdłuż głównego układu komunikacyjnego.</li><li>8. Należy dążyć do zachowania istniejących terenów zieleni urządzonej oraz istniejącego starodrzewia w pasach drogowych oraz na działkach budowlanych.</li><li>9. 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.</li><li>10. Należy uwzględnić funkcjonalne i kompozycyjne relacje z otaczającymi obszarami rozwoju.</li><li>11. Przy lokalizowaniu nowej zabudowy należy uwzględnić przebieg korytarzy</li></ol>
--	--	---

		<p>ekologicznych w szczególności na obszarach wzdłuż rzeki Liwiec oraz Bug.</p> <p><b>12.</b> Przy lokalizowaniu nowej zabudowy i zagospodarowania należy uwzględnić ciek i wody płynące, pod kątem ochrony przeciwpowodziowej oraz zapewnienia szczelności oraz stabilności obwałowań i brzegów cieków wodnych. Należy dążyć do zapewnienia ochrony przed robotami i czynnościami, które zgodnie z przepisami odrębnymi mogą wpływać na szczelność lub stabilność wałów przeciwpowodziowych.</p> <p><b>13.</b> Należy uwzględnić wskazane obszary charakteryzujące się cechami obszarów rewitalizacji i zdegradowanych.</p> <p><b>przypisy:</b></p> <p><sup>1)</sup> zabudowę zagrodową, obiekty i urządzenia służące rolnictwu dopuszcza się wyłącznie poza granicami administracyjnymi miasta</p> <p><sup>2)</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> <p><sup>3)</sup> zgodnie z Rozporządzeniem Nr 20 Wojewody Mazowieckiego z dnia 8 sierpnia 2006 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony dla Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego (<i>Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 172, poz. 6757</i>) wraz ze zmianą wprowadzoną Rozporządzeniem Nr 2 Wojewody Mazowieckiego z dnia 31 stycznia 2007 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony dla Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego (<i>Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 35, poz. 698</i>).</p>
<p><b>ML</b></p>	<p><b>OBSZARY ZABUDOWY LETNISKOWEJ</b></p>	<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, terenowe oraz kryte obiekty usług sportu i rekreacji, mariny, przystanie, tereny zieleni urządzonej oraz place, promenady i bulwary, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna 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 10 m;</p> <p>2) minimalna wysokość zabudowy – nie określa się;</p> <p>3) minimalny % powierzchni biologicznie czynnej działki:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– dla zabudowy mieszkaniowej zlokalizowanej w granicach Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego – 70%,</li> <li>– dla zabudowy usługowej zlokalizowanej w granicach Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego – 60%,</li> <li>– dla zabudowy letniskowej zlokalizowanej w granicach Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego – 80%,</li> </ul> <p>dla pozostałej zabudowy – 50%;</p> <p>4) maksymalny % powierzchni zabudowy na działce – 40%.</p> <p><b>2. Ograniczenia:</b></p> <p>1) zakazuje się lokalizacji otwartych placów składowych;</p> <p>2) nie dopuszcza się lokalizacji nowej zabudowy związanej z obsługą rolnictwa;</p> <p>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 cieku lub zbiornika wodnego;</p>

		<ol style="list-style-type: none"><li>4) dla obszarów rozwoju położonych w granicach stref funkcjonalno-przestrzennych Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego: BCKIV25, BCKIV2 oraz BCKIV4 obowiązują ustalenia określone w planie ochrony Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego<sup>1)</sup>;</li><li>5) należy dążyć do ograniczenia możliwości lokalizowania zabudowy chronionej akustycznie w sąsiedztwie ciągów transportowych, w szczególności linii kolejowych m.in. poprzez zwiększenie odległości dla zabudowy mieszkaniowej od strony terenów kolejowych, w celu zachowania norm dopuszczalnego hałasu w środowisku;</li><li>6) nakazuje się kształtowanie pierwszej linii zabudowy od strony terenu kolejowego jako budynki i budowle nie podlegające ochronie akustycznej, takie jak: budynki usługowe, gospodarcze, garaże, ogrodzenia pełne, itp.;</li><li>7) zakazuje się odprowadzania wód opadowych, roztopowych oraz ścieków z terenów sąsiednich na tereny kolejowe i wykorzystania do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających;</li><li>8) lokalizacja drzew i krzewów w sąsiedztwie linii kolejowej musi spełniać wymogi przepisów odrębnych;</li><li>9) w sąsiedztwie terenów kolejowych obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.</li></ol> <ol style="list-style-type: none"><li>3. W obszarach istniejącej zabudowy nowe zagospodarowanie i nową zabudowę należy kształtować w nawiązaniu do istniejących układów urbanistycznych i architektury zabudowy, w szczególności w zakresie układu dachów, gabarytów oraz jej wysokości.</li><li>4. W obszarach planowanej zabudowy nowe zagospodarowanie i nową zabudowę należy kształtować w formie spójnych, zamkniętych kompozycyjnie i funkcjonalnie układów urbanistycznych.</li><li>5. 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 turystycznych.</li><li>6. 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 turystycznych.</li><li>7. Należy uwzględnić funkcjonalne i kompozycyjne relacje z otaczającymi obszarami rozwoju.</li><li>8. Przy lokalizowaniu nowej zabudowy należy uwzględnić przebieg korytarzy ekologicznych w szczególności na obszarach wzdłuż rzeki Liwiec oraz Bug.</li><li>9. Przy lokalizowaniu nowej zabudowy i zagospodarowania należy uwzględnić ciek i wody płynące, pod kątem ochrony przeciwpowodziowej oraz zapewnienia szczelności oraz stabilności obwałowań i brzegów cieków wodnych. Należy dążyć do zapewnienia ochrony przed robotami i czynnościami, które zgodnie z przepisami odrębnymi mogą wpływać na szczelność lub stabilność wałów przeciwpowodziowych.</li><li>10. Należy uwzględnić wskazane obszary charakteryzujące się cechami obszarów rewitalizacji i zdegradowanych.</li></ol> <p><b>przypis:</b></p> <p><sup>1)</sup> zgodnie z Rozporządzeniem Nr 20 Wojewody Mazowieckiego z dnia 8 sierpnia 2006 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony dla Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego (<i>Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 172, poz. 6757</i>) wraz ze zmianą wprowadzoną Rozporządzeniem Nr 2 Wojewody Mazowieckiego z dnia 31 stycznia 2007 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony dla Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego (<i>Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 35, poz. 698</i>).</p>
--	--	---

MR	OBSZARY ROZPROSZONEJ ZABUDOWY ZAGRODOWEJ NA TERENACH WIEJSKICH	<p><b>kierunek przeznaczenia dominującego:</b> istniejąca zabudowa zagrodowa;</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 mieszkaniowej – 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 – 30%;</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) 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> <li>2) w odniesieniu do budynków mieszkaniowych, w zakresie robót budowlanych, dopuszcza się wyłącznie modernizację, przebudowę i rozbudowę istniejących budynków;</li> <li>3) dla obszarów rozwoju położonych w granicach stref funkcjonalno-przestrzennych Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego: BCSIA oraz APR6/BCRI/BCKIII obowiązują ustalenia określone w planie ochrony Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego<sup>1)</sup>;</li> <li>4) należy dążyć do ograniczenia możliwości lokalizowania zabudowy chronionej akustycznie w sąsiedztwie ciągów transportowych, w szczególności linii kolejowych m.in. poprzez zwiększenie odległości dla zabudowy mieszkaniowej od strony terenów kolejowych, w celu zachowania norm dopuszczalnego hałasu w środowisku;</li> <li>5) nakazuje się kształtowanie pierwszej linii zabudowy od strony terenu kolejowego jako budynki i budowle nie podlegające ochronie akustycznej, takie jak: budynki usługowe, gospodarcze, garaże, ogrodzenia pełne, itp.;</li> <li>6) zakazuje się odprowadzania wód opadowych, roztopowych oraz ścieków z terenów sąsiednich na tereny kolejowe i wykorzystania do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających;</li> <li>7) lokalizacja drzew i krzewów w sąsiedztwie linii kolejowej musi spełniać wymogi przepisów odrębnych;</li> <li>8) w sąsiedztwie terenów kolejowych obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.</li> </ol> <p><b>3.</b> Dopuszcza się prowadzenie działalności agroturystycznej w istniejącej zabudowie zagrodowej.</p> <p><b>4.</b> Należy uwzględnić wskazane obszary charakteryzujące się cechami obszarów rewitalizacji i zdegradowanych.</p> <p><b>przypis:</b></p> <p><sup>1)</sup> zgodnie z Rozporządzeniem Nr 20 Wojewody Mazowieckiego z dnia 8 sierpnia 2006 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony dla Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego (<i>Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 172, poz. 6757</i>) wraz ze zmianą wprowadzoną Rozporządzeniem Nr 2 Wojewody Mazowieckiego z dnia 31 stycznia 2007 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony dla Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego (<i>Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 35, poz. 698</i>).</p>
U	OBSZAR ZABUDOWY USŁUGOWEJ	<p><b>kierunek przeznaczenia dominującego:</b> usługi nieuciążliwe – nie kolidujące z otoczeniem, w tym usługi publiczne;</p>

		<p><b>kierunek przeznaczenia uzupełniającego:</b> zabudowa nieuciążliwej produkcji i przemysłu – nie kolidujące z dominującym przeznaczeniem terenu i z otoczeniem, 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 – 4 kondygnacje wraz z poddaszem użytkowym, lecz nie więcej niż 16 m;</li><li>2) minimalna wysokość zabudowy – nie określa się;</li><li>3) minimalny % powierzchni biologicznie czynnej działki – 25%;</li><li>4) maksymalny % powierzchni zabudowy na działce – 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) 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><li>3) nakazuje się kształtowanie pierwszej linii zabudowy od strony terenu kolejowego jako budynki i budowle nie podlegające ochronie akustycznej, takie jak: budynki usługowe, gospodarcze, garaże, ogrodzenia pełne, itp.;</li><li>4) zakazuje się odprowadzania wód opadowych, roztopowych oraz ścieków z terenów sąsiednich na tereny kolejowe i wykorzystania do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających;</li><li>5) lokalizacja drzew i krzewów w sąsiedztwie linii kolejowej musi spełniać wymogi przepisów odrębnych;</li><li>6) w sąsiedztwie terenów kolejowych obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.</li></ol> <p><b>3.</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>4.</b> Nowe zagospodarowanie i nową zabudowę należy kształtować w formie spójnych, domkniętych kompozycyjnie i funkcjonalnie układów urbanistycznych.</p> <p><b>5.</b> Od strony układu komunikacyjnego należy stosować szczególne wymagania architektoniczne oraz zagospodarowania terenu, poprzez stosowanie wysokich standardów w zakresie wykonania oraz materiałów budowlanych, a także poprzez tworzenie prestiżowych ogólnodostępnych przestrzeni publicznych.</p> <p><b>6.</b> 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> <p><b>7.</b> Należy dążyć do kształtowania ogólnodostępnych przestrzeni publicznych towarzyszących zabudowie, powiązanych z systemem ciągów pieszych i rowerowych, ze szczególnym uwzględnieniem stref ruchu pieszego i rowerowego.</p> <p><b>8.</b> Należy dążyć do nasycenia otoczenia zabudowy usługowej zielenią urządzoną,</p>
--	--	---

		<p>w tym również w formie drzew wysokich.</p> <p>9. Należy uwzględnić funkcjonalne i kompozycyjne relacje z otaczającymi obszarami rozwoju.</p> <p>10. Należy uwzględnić wskazane obszary charakteryzujące się cechami obszarów rewitalizacji i zdegradowanych.</p>
UP	<b>OBSZARY WYDZIELONYCH USŁUG PUBLICZNYCH</b>	<p><b>kierunek przeznaczenia dominującego:</b> usługi publiczne;</p> <p><b>kierunek przeznaczenia uzupełniającego:</b> usługi gastronomii oraz handlu detalicznego - nie kolidujące 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 – 4 kondygnacje wraz z poddaszem użytkowym, lecz nie więcej niż 16 m<sup>1)</sup>,</li> <li>2) minimalna wysokość zabudowy – nie określa się;</li> <li>3) minimalny % powierzchni biologicznie czynnej działki: <ul style="list-style-type: none"> <li>– dla zabudowy usługowej zlokalizowanej w granicach Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego – 60%,</li> <li>– dla pozostałej zabudowy – 25%;</li> </ul> </li> <li>4) maksymalny % powierzchni zabudowy na działce – 50%.</li> </ol> <p><b>2. Ograniczenia:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) zakazuje się lokalizacji otwartych placów składowych;</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> <li>3) dla obszarów rozwoju położonych w granicach stref funkcjonalno-przestrzennych Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego: BCKIV13 oraz BCSIIA1 obowiązują ustalenia określone w planie ochrony Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego<sup>2)</sup>;</li> <li>4) nakazuje się kształtowanie pierwszej linii zabudowy od strony terenu kolejowego jako budynki i budowle nie podlegające ochronie akustycznej, takie jak: budynki usługowe, gospodarcze, garaże, ogrodzenia pełne, itp.;</li> <li>5) zakazuje się odprowadzania wód opadowych, roztopowych oraz ścieków z terenów sąsiednich na tereny kolejowe i wykorzystania do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających;</li> <li>6) lokalizacja drzew i krzewów w sąsiedztwie linii kolejowej musi spełniać wymogi przepisów odrębnych;</li> <li>7) w sąsiedztwie terenów kolejowych obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.</li> </ol> <p><b>3.</b> Zabudowę usługową należy kształtować z dużym udziałem atrakcyjnych przestrzeni publicznych (pasaży, placów) oraz zieleni towarzyszącej (skwery, zieleńce).</p> <p><b>4.</b> Dopuszcza się usługi komercyjne na terenach oznaczonych symbolami UP wyznaczonych w granicach miasta.</p> <p><b>5.</b> Należy dążyć do kształtowania ogólnodostępnych przestrzeni publicznych towarzyszących zabudowie powiązanych z siecią ścieżek pieszych i rowerowych, ze szczególnym uwzględnieniem stref ruchu pieszego.</p> <p><b>6.</b> Należy stosować szczególnie wymagania architektoniczne oraz</p>

		<p>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>7. Należy dążyć do podkreślenia i eksponowania budynków widocznych z głównych kierunków komunikacyjnych.</p> <p>8. Należy uwzględnić funkcjonalne i kompozycyjne relacje z otaczającymi obszarami funkcjonalnymi.</p> <p>9. Należy uwzględnić wskazane obszary charakteryzujące się cechami obszarów rewitalizacji i zdegradowanych.</p> <p><b>przypisy:</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> <p><sup>2)</sup> zgodnie z Rozporządzeniem Nr 20 Wojewody Mazowieckiego z dnia 8 sierpnia 2006 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony dla Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego (<i>Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 172, poz. 6757</i>) wraz ze zmianą wprowadzoną Rozporządzeniem Nr 2 Wojewody Mazowieckiego z dnia 31 stycznia 2007 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony dla Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego (<i>Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 35, poz. 698</i>).</p>
<p>UT</p>	<p><b>OBSZARY USŁUG TURYSTYKI</b></p>	<p><b>kierunek przeznaczenia dominującego:</b> usługi hotelowe, terenowe oraz kryte obiekty usług sportu i rekreacji, mariny, przystanie, tereny zieleni urządzonej oraz place, promenady i bulwary;</p> <p><b>kierunek przeznaczenia uzupełniającego:</b> usługi gastronomii, kultury, handlu, a także pozostałe usługi nieuciążliwe - nie kolidujące z dominującym przeznaczeniem terenu, zabudowa letniskowa i rekreacji indywidualnej;</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 – 12 m<sup>1)</sup>;</li> <li>2) minimalna wysokość zabudowy – nie określa się;</li> <li>3) minimalny % powierzchni biologicznie czynnej działki – 50%;</li> <li>4) maksymalny % powierzchni zabudowy na działce – 40%.</li> </ol> <p><b>2. Ograniczenia:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) zakazuje się lokalizacji otwartych placów składowych;</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 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 dążyć do kształtowania ogólnodostępnych przestrzeni publicznych towarzyszących terenom usług turystyki, powiązanych z siecią ścieżek pieszych i rowerowych, ze szczególnym uwzględnieniem stref ruchu pieszego i rowerowego.</p> <p><b>4.</b> Należy uwzględnić funkcjonalne i kompozycyjne relacje z otaczającymi obszarami funkcjonalnymi.</p> <p><b>5.</b> Należy dążyć do nasycenia otoczenia zabudowy zielenią urządzoną, w tym również w formie drzew wysokich.</p>



		<p>6. Przy lokalizowaniu nowej zabudowy należy uwzględnić przebieg korytarzy ekologicznych w szczególności na obszarach wzdłuż rzeki Liwiec oraz Bug.</p> <p>7. Przy lokalizowaniu nowej zabudowy i zagospodarowania należy uwzględnić cieki i wody płynące, pod kątem ochrony przeciwpowodziowej oraz zapewnienia szczelności oraz stabilności obwałowań i brzegów cieków wodnych. Należy dążyć do zapewnienia ochrony przed robotami i czynnościami, które zgodnie z przepisami odrębnymi mogą wpływać na szczelność lub stabilność wałów przeciwpowodziowych.</p> <p>8. Należy uwzględnić wskazane obszary charakteryzujące się cechami obszarów rewitalizacji i zdegradowanych.</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 określane były w oparciu o ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.</p>
<p>US</p>	<p><b>OBSZARY WYDZIELONYCH USŁUG SPORTU I REKREACJI</b></p>	<p><b>kierunek przeznaczenia dominującego:</b> terenowe oraz kryte obiekty i urządzenia usług sportu i rekreacji, mariny oraz tereny zieleni urządzonej oraz place, promenady i bulwary;</p> <p><b>kierunek przeznaczenia uzupełniającego:</b> usługi gastronomii, kultury, hotelowe, a także pozostałe usługi nieuciążliwe - nie kolidujące z dominującym przeznaczeniem terenu, wspomagające funkcjonowanie zabudowy usług sportu i rekreacji.</p> <p><b>ustalenia kierunkowe:</b></p> <p><b>1. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:</b></p> <p>5) maksymalna wysokość zabudowy – 15 m<sup>1)</sup>;</p> <p>6) minimalna wysokość zabudowy – nie określa się;</p> <p>7) minimalny % powierzchni biologicznie czynnej działki – 30%;</p> <p>8) maksymalny % powierzchni zabudowy na działce – 40%.</p> <p><b>2. Ograniczenia:</b></p> <p>1) zakazuje się lokalizacji otwartych placów składowych;</p> <p>2) w celu ochrony naturalnej biologicznej otuliny cieków i zbiorników wodnych, należy dążyć do wprowadzania w planac+</p> <p>3) h 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>4) na obszarach położonych w granicach OSZP 10% zakazuje się lokalizacji nowych obiektów kubaturowych z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały lub czasowy pobyt ludzi.</p> <p><b>3.</b> Należy dążyć do kształtowania ogólnodostępnych przestrzeni publicznych towarzyszących terenom sportu, rekreacji oraz turystyki, powiązanych z siecią ścieżek pieszych i rowerowych, ze szczególnym uwzględnieniem stref ruchu pieszego i rowerowego.</p> <p><b>4.</b> Należy stosować szczególne wymagania architektoniczne oraz zagospodarowania terenów usług sportu i rekreacji poprzez stosowanie wysokich standardów w zakresie wykonania oraz materiałów budowlanych, a także poprzez tworzenie prestiżowych ogólnodostępnych przestrzeni publicznych. Szczególnie starannie należy kształtować fronty budynków oraz obiektów od strony przestrzeni publicznych oraz posadzki przestrzeni publicznych wraz z elementami małej architektury, a także różne formy zieleni.</p>

		<p>5. Należy dążyć do nasycenia otoczenia zabudowy zielenią urządzoną, w tym również w formie drzew wysokich.</p> <p>6. Należy dążyć do podkreślenia i wyeksponowania budynków widocznych z głównych kierunków komunikacyjnych.</p> <p>7. Należy uwzględnić funkcjonalne i kompozycyjne relacje z otaczającymi obszarami funkcjonalnymi.</p> <p>8. Przy planowaniu nowej zabudowy i zagospodarowania należy uwzględnić ciek i wody płynące, pod kątem ochrony przeciwpowodziowej oraz zapewnienia szczelności oraz stabilności obwałowań i brzegów cieków wodnych. Należy dążyć do zapewnienia ochrony przed robotami i czynnościami, które zgodnie z przepisami odrębnymi mogą wpływać na szczelność lub stabilność wałów przeciwpowodziowych.</p> <p>9. Należy uwzględnić wskazane obszary charakteryzujące się cechami obszarów rewitalizacji i zdegradowanych.</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>
AG	OBSZARY AKTYWNOŚCI GOSPODARCZEJ	<p><b>kierunek przeznaczenia dominującego:</b> zabudowa produkcyjna oraz przemysłowa, usługi, bazy, składy i magazyny;</p> <p><b>kierunek przeznaczenia uzupełniającego:</b> mieszkania służbowe lokalizowane w budynkach należących do dominującego przeznaczeniu 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 – 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: <ul style="list-style-type: none"> <li>– dla zabudowy usługowej zlokalizowanej w granicach Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego – 60%,</li> <li>dla pozostałej zabudowy – 20%;</li> </ul> </li> <li>4) maksymalny % powierzchni zabudowy na działce – 80%.</li> </ol> <p><b>2. Ograniczenia:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) nie dopuszcza się działalności związanych ze składowaniem odpadów;</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> <li>3) dla obszarów rozwoju położonych w granicach stref funkcjonalno-przestrzennych Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego: BCKIV13, BCSIA oraz BCSIIB obowiązują ustalenia określone w planie ochrony Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego<sup>1)</sup>;</li> <li>4) należy dążyć do ograniczenia możliwości lokalizowania zabudowy chronionej akustycznie w sąsiedztwie ciągów transportowych, w szczególności linii kolejowych m.in. poprzez zwiększenie odległości dla zabudowy mieszkaniowej od strony terenów kolejowych, w celu zachowania norm dopuszczalnego hałasu w środowisku;</li> <li>5) nakazuje się kształtowanie pierwszej linii zabudowy od strony terenu</li> </ol>

		<p>kolejowego jako budynki i budowle nie podlegające ochronie akustycznej, takie jak: budynki usługowe, gospodarcze, garaże, ogrodzenia pełne, itp.;</p> <p>6) zakazuje się odprowadzania wód opadowych, roztopowych oraz ścieków z terenów sąsiednich na tereny kolejowe i wykorzystania do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających;</p> <p>7) lokalizacja drzew i krzewów w sąsiedztwie linii kolejowej musi spełniać wymogi przepisów odrębnych;</p> <p>8) w sąsiedztwie terenów kolejowych obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.</p> <p>3. 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>4. Dopuszcza się wytwarzanie energii elektrycznej oraz ciepłej.</p> <p>5. 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>6. Należy uwzględnić funkcjonalne i kompozycyjne relacje z otaczającymi obszarami funkcjonalnymi.</p> <p>7. Należy sytuować strefy zieleni izolacyjnej w tym zieleni wysokiej na styku z terenami mieszkaniowymi.</p> <p>8. Należy stosować szpalery drzew i krzewów wysokich w celu osłony placów składowych w szczególności usytuowanych od strony dróg publicznych oraz przestrzeni publicznych.</p> <p>9. Należy uwzględnić wskazane obszary charakteryzujące się cechami obszarów rewitalizacji i zdegradowanych.</p> <p><b>przypis:</b></p> <p><sup>1)</sup> zgodnie z Rozporządzeniem Nr 20 Wojewody Mazowieckiego z dnia 8 sierpnia 2006 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony dla Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego (<i>Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 172, poz. 6757</i>) wraz ze zmianą wprowadzoną Rozporządzeniem Nr 2 Wojewody Mazowieckiego z dnia 31 stycznia 2007 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony dla Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego (<i>Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 35, poz. 698</i>).</p>
AR	<p><b>OBSZARY ZABUDOWY GOSPODARCZEJ OBSŁUGI ROLNICTWA</b></p>	<p><b>kierunek przeznaczenia dominującego:</b> zabudowa gospodarcza obsługi rolnictwa, 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.</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 mieszkaniowej – 3 kondygnacje wraz z poddaszem użytkowym, lecz nie więcej niż 12 m;</p> <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: – dla zabudowy usługowej, nieuciążliwej produkcji i przemysłu zlokalizowanej w granicach Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego – 60%,</p>

		<p>dla pozostałej zabudowy – 25%;</p> <p>5) maksymalny % powierzchni zabudowy na działce – 40%.</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) dla obszarów rozwoju położonych w granicach stref funkcjonalno-przestrzennych Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego: BCKIV13 oraz BCR11 obowiązują ustalenia określone w planie ochrony Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego<sup>1)</sup>.</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><b>przypis:</b></p> <p><sup>1)</sup> zgodnie z Rozporządzeniem Nr 20 Wojewody Mazowieckiego z dnia 8 sierpnia 2006 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony dla Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego (<i>Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 172, poz. 6757</i>) wraz ze zmianą wprowadzoną Rozporządzeniem Nr 2 Wojewody Mazowieckiego z dnia 31 stycznia 2007 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony dla Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego (<i>Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 35, poz. 698</i>).</p>
<b>OBSZARY: INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KOLEJOWEJ ORAZ PRODUKCJI ENERGII</b>		
PE	<b>OBSZARY PRODUKCJI ENERGII ELEKTRYCZNEJ POCHODZĄCEJ Z PROMIENIOWANIA SŁONECZNEGO</b>	<p><b>kierunek przeznaczenia dominującego:</b> urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500kW pochodzącą wyłącznie z promieniowania słonecznego;</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 – należy określić w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego;</p> <p>2) minimalna wysokość zabudowy – nie określa się;</p> <p>3) minimalny % powierzchni biologicznie czynnej działki – 15%;</p> <p>4) maksymalny % powierzchni zabudowy na działce – nie określa się</p> <p><b>2. Ograniczenia:</b> wyznacza się granice stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu tożsame z granicami obszarów oznaczonych symbolami PE.</p>
KK	<b>OBSZARY KOLEJOWE</b>	<p><b>kierunek przeznaczenia dominującego:</b> komunikacja kolejowa, linie kolejowe oraz zabudowa, obiekty i urządzenia związane z komunikacją kolejową; budynki, budowle i urządzenia przeznaczone do zarządzania, eksploatacji, utrzymania i obsługi funkcjonowania transportu kolejowego, infrastruktura kolejowa.</p> <p><b>1. Ograniczenia:</b> dla obszarów rozwoju położonych w granicach strefy funkcjonalno-przestrzennej Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego BCSIII</p>

		<p>obowiązują ustalenia określone w planie ochrony Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego<sup>1)</sup>.</p> <p><b>2.</b> Należy uwzględnić wskazane obszary charakteryzujące się cechami obszarów rewitalizacji i zdegradowanych.</p> <p><b>3.</b> Należy uwzględnić funkcjonalne i kompozycyjne relacje z otaczającymi obszarami funkcjonalnymi.</p> <p>Warunki i sposób zagospodarowania terenów kolejowych – zgodnie z przepisami odrębnymi.</p> <p><b>przypis:</b></p> <p><sup>1)</sup> zgodnie z Rozporządzeniem Nr 20 Wojewody Mazowieckiego z dnia 8 sierpnia 2006 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony dla Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego (<i>Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 172, poz. 6757</i>) wraz ze zmianą wprowadzoną Rozporządzeniem Nr 2 Wojewody Mazowieckiego z dnia 31 stycznia 2007 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony dla Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego (<i>Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 35, poz. 698</i>).</p>
IT	<b>OBSZARY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ</b>	<p><b>kierunek przeznaczenia dominującego:</b> objekty 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 – 10%;</p> <p>4) maksymalny % powierzchni zabudowy na działce – nie określa się;</p> <p><b>2. Ograniczenia:</b> dla obszarów rozwoju położonych w granicach strefy funkcjonalno-przestrzennej Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego BCSIA obowiązują ustalenia określone w planie ochrony Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego<sup>1)</sup>.</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 miasta i gminy.</p> <p><b>6.</b> Należy uwzględnić wskazane obszary charakteryzujące się cechami obszarów rewitalizacji i zdegradowanych.</p> <p><b>przypis:</b></p> <p><sup>1)</sup> zgodnie z Rozporządzeniem Nr 20 Wojewody Mazowieckiego z dnia 8 sierpnia 2006 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony dla Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego (<i>Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 172, poz. 6757</i>) wraz ze zmianą wprowadzoną Rozporządzeniem Nr 2 Wojewody Mazowieckiego z dnia 31 stycznia 2007 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony dla Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego (<i>Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 35, poz. 698</i>).</p>
<b>OBSZARY ZIELENI</b>		
ZC	<b>OBSZARY CMENTARZY</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</b></p>

		<p><b>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 – 15%;</li> <li>4) maksymalny % powierzchni zabudowy na działce – nie określa się.</li> </ol> <p><b>2. Ograniczenia:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) obowiązują strefy sanitarne: o szerokości 50 m oraz 150 m od czynnych cmentarzy<sup>2)</sup>;</li> <li>2) dla obszarów rozwoju położonych w granicach strefy funkcjonalno-przestrzennej Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego BCSIII obowiązują ustalenia określone w planie ochrony Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego<sup>3)</sup>.</li> </ol> <p><b>3.</b> Należy stosować szpalery drzew i krzewów wzdłuż głównych traktów pieszych.</p> <p><b>przypis:</b></p> <p><sup>1)</sup> dopuszcza się podwyższenie wysokości zabudowy maksymalnie do wysokości 15m - 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> <p><sup>2)</sup> zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. (<i>Dz. U. z 1959 r. Nr 52, poz. 315</i>), odległość cmentarza od zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studzien, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych, może być zmniejszona do 50 m pod warunkiem, że teren w granicach od 50 do 150 m odległości od cmentarza posiada sieć wodociągową i wszystkie budynki korzystające z wody są do tej sieci podłączone.</p> <p><sup>3)</sup> zgodnie z Rozporządzeniem Nr 20 Wojewody Mazowieckiego z dnia 8 sierpnia 2006 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony dla Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego (<i>Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 172, poz. 6757</i>) wraz ze zmianą wprowadzoną Rozporządzeniem Nr 2 Wojewody Mazowieckiego z dnia 31 stycznia 2007 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony dla Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego (<i>Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 35, poz. 698</i>).</p>
<p><b>ZD</b></p>	<p><b>OBSZARY OGRODÓW DZIAŁKOWYCH</b></p>	<p><b>kierunek przeznaczenia dominującego:</b> drobne uprawy rolne i ogrodowe oraz rekreacja, wypoczynek;</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 – 6 m;</li> <li>2) minimalna wysokość zabudowy – nie określa się;</li> <li>3) minimalny % powierzchni biologicznie czynnej działki – nie określa się;</li> <li>4) maksymalny % powierzchni zabudowy na działce – nie określa się;</li> </ol> <p><b>2. Ograniczenia:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) zakazuje się lokalizowania zabudowy innej niż budynki o funkcji ogrodowej, rekreacyjno-letniskowej oraz związanej z funkcjonowaniem ogrodów działkowych (np. świetlica, dom działkowca);</li> <li>2) nakazuje się kształtowanie pierwszej linii zabudowy od strony terenu kolejowego jako budynki i budowle nie podlegające ochronie akustycznej, takie jak: budynki usługowe, gospodarcze, garaże, ogrodzenia pełne, itp.;</li> <li>3) zakazuje się odprowadzania wód opadowych, roztopowych oraz ścieków z terenów sąsiednich na tereny kolejowe i wykorzystania do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających;</li> <li>4) lokalizacja drzew i krzewów w sąsiedztwie linii kolejowej musi spełniać wymogi przepisów odrębnych;</li> </ol>

		<p>5) w sąsiedztwie terenów kolejowych obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.</p> <p>3. Należy stosować szpalery drzew i krzewów wzdłuż głównych traktów pieszych.</p> <p>4. Należy dążyć do wyodrębnienia otwartych ciągów pieszych i rowerowych w istniejących układach ogrodów, powiązanych z systemem ciągów pieszych i rowerowych.</p>
ZP	<b>OBSZARY ZIELENI URZĄDZONEJ</b>	<p><b>kierunek przeznaczenia dominującego:</b> zieleń urządzona;</p> <p><b>kierunek przeznaczenia uzupełniającego:</b> drobne usługi 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> należy określić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.</p> <p><b>2. Ograniczenia:</b></p> <p>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 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>2) dla obszaru rozwoju położonych w granicach strefy funkcjonalno-przestrzennej Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego BCSIIA1 obowiązują ustalenia określone w planie ochrony Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego<sup>3)</sup>.</p> <p>3. Należy uwzględnić funkcjonalne i kompozycyjne relacje z otaczającymi obszarami funkcjonalnymi.</p> <p>4. Należy dążyć do kształtowania ogólnodostępnych przestrzeni publicznych, np.: w formie placów, ciągów pieszych i rowerowych, towarzyszących zieleni urządzonej, powiązanych ze sobą wzajemnie.</p> <p>5. 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> <p><b>przypis:</b></p> <p><sup>3)</sup> zgodnie z Rozporządzeniem Nr 20 Wojewody Mazowieckiego z dnia 8 sierpnia 2006 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony dla Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego (<i>Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 172, poz. 6757</i>) wraz ze zmianą wprowadzoną Rozporządzeniem Nr 2 Wojewody Mazowieckiego z dnia 31 stycznia 2007 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony dla Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego (<i>Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 35, poz. 698</i>).</p>
ZP/U	<b>OBSZARY ZIELENI URZĄDZONEJ I USŁUG</b>	<p><b>kierunek przeznaczenia dominującego:</b> zieleń urządzona;</p> <p><b>kierunek przeznaczenia uzupełniającego:</b> usługi kultury, gastronomii, hotelowe, turystyki, sportu i rekreacji, a także pozostałe usługi nieuciążliwe nie kolidujące z dominującym przeznaczeniem terenu, mariny oraz place, promenady i bulwary;</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 – 3 kondygnacje wraz z poddaszem użytkowym, lecz nie więcej niż 12 m;</p> <p>2) minimalna wysokość zabudowy – nie określa się;</p>

		<p>3) minimalny % powierzchni biologicznie czynnej działki – 60%;</p> <p>4) maksymalny % powierzchni zabudowy na działce – 30%.</p> <p><b>2. Ograniczenia:</b></p> <p>1) zakazuje się lokalizacji otwartych placów składowych;</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 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 dążyć do kształtowania ogólnodostępnych przestrzeni publicznych, np.: w formie placów, ciągów pieszych i rowerowych, towarzyszących usługom oraz zieleni parkowej, powiązanych ze sobą wzajemnie.</p> <p>4. Należy stosować szczególne wymagania architektoniczne oraz zagospodarowania terenów zieleni urządzonej z usługami poprzez stosowanie wysokich standardów w zakresie wykonania oraz materiałów budowlanych, a także poprzez tworzenie prestiżowych ogólnodostępnych przestrzeni publicznych. Szczególnie starannie należy kształtować fronty budynków oraz obiektów od strony przestrzeni publicznych oraz posadзки przestrzeni publicznych wraz z elementami małej architektury, a także różne formy zieleni.</p> <p>5. Należy dążyć do podkreślenia i wyeksponowania budynków widocznych z głównych kierunków komunikacyjnych.</p> <p>6. Należy uwzględnić funkcjonalne i kompozycyjne relacje z otaczającymi obszarami funkcjonalnymi.</p> <p>7. Przy lokalizowaniu nowej zabudowy należy uwzględnić przebieg korytarzy ekologicznych w szczególności na obszarach wzdłuż rzeki Liwiec.</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;</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> <p>1) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej – 3 kondygnacje wraz z poddaszem użytkowym, lecz nie więcej niż 12 m;</p> <p>2) minimalna wysokość zabudowy – nie ustala się;</p> <p>3) minimalny % powierzchni biologicznie czynnej działki dla zabudowy mieszkaniowej – 50%;</p> <p>4) maksymalny % powierzchni zabudowy na działce dla zabudowy mieszkaniowej – nie ustala się.</p> <p><b>2. Ograniczenia:</b></p> <p>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</p>



		<p>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> <ol style="list-style-type: none"><li>2) zakazuje się usuwania zadrzewień śródpolnych nadwodnych i przydrożnych w przypadku sytuowania inwestycji na gruntach rolnych, na terenie Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego<sup>1)</sup>;</li><li>3) dla obszarów rozwoju położonych w granicach stref funkcjonalno-przestrzennych Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego: APR6/BCRI/BCKIII, BCRI/BCKIII, BCSIA oraz BCSIII obowiązują ustalenia określone w planie ochrony Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego<sup>1)</sup>;</li><li>4) nakazuje się kształtowanie pierwszej linii zabudowy od strony terenu kolejowego jako budynki i budowle nie podlegające ochronie akustycznej, takie jak: budynki usługowe, gospodarcze, garaże, ogrodzenia pełne, itp.;</li><li>5) zakazuje się odprowadzania wód opadowych, roztopowych oraz ścieków z terenów sąsiednich na tereny kolejowe i wykorzystania do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających;</li><li>6) lokalizacja drzew i krzewów w sąsiedztwie linii kolejowej musi spełniać wymogi przepisów odrębnych;</li><li>7) w sąsiedztwie terenów kolejowych obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.</li></ol> <ol style="list-style-type: none"><li>3. 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.</li><li>4. Należy dążyć do nasycenia otoczenia zabudowy mieszkaniowej w istniejących i planowanych siedliskach różnymi formami zieleni oraz powiązania z wyznaczonymi terenami zieleni krajobrazowej za pomocą wskazanych powiązań przyrodniczych oraz siecią ścieżek pieszych i rowerowych, ze szczególnym uwzględnieniem wskazanych ważniejszych tras turystycznych.</li><li>5. Dopuszcza się prowadzenie działalności agroturystycznej w istniejącej oraz planowanej zabudowie zagrodowej.</li><li>6. Dopuszcza się lokalizowanie stawów hodowlanych i zbiorników wodnych służących regulacji przepływu wody.</li></ol> <p><b>przypis:</b></p> <p><sup>1)</sup> lokalizację zabudowy zagrodowej dopuszcza się wyłącznie w pasie do 100 m od drogi publicznej,</p> <p><sup>2)</sup> zgodnie z Rozporządzeniem Nr 20 Wojewody Mazowieckiego z dnia 8 sierpnia 2006 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony dla Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego (<i>Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 172, poz. 6757</i>) wraz ze zmianą wprowadzoną Rozporządzeniem Nr 2 Wojewody Mazowieckiego z dnia 31 stycznia 2007 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony dla Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego (<i>Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 35, poz. 698</i>).</p>
--	--	---

R2	<b>OBSZARY ROLNE Z OGRANICZENIAM INWESTYCYJNYMI</b>	<p><b>kierunek przeznaczenia dominującego:</b> produkcja rolnicza – uprawy polowe;</p> <p><b>kierunek przeznaczenia uzupełniającego:</b> zabudowa zagrodowa 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> nie dopuszcza się lokalizowania nowej zabudowy oraz urządzeń służących produkcji rolniczej wykorzystywanych do magazynowania, produkowania lub przetwarzania produktów rolnych za wyjątkiem: <ol style="list-style-type: none"> <li>1) istniejącej zabudowy na obszarach dotychczas przez nią zajmowanych;</li> <li>2) zabudowy zagrodowej oraz obiektów i urządzeń służących rolnictwu lokalizowanej w celu powiększenia funkcjonowania istniejącego gospodarstwa rolnego w jego bezpośrednim sąsiedztwie.</li> </ol> </li> <li><b>3.</b> Dopuszcza się prowadzenie działalności agroturystycznej w istniejącej zabudowie zagrodowej.</li> </ol>
R3	<b>OBSZARY ROLNO- KRAJOBRAZOWE</b>	<p><b>kierunek przeznaczenia dominującego:</b> zieleń 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 oraz urządzeń służących produkcji rolniczej wykorzystywanych do magazynowania, produkowania lub przetwarzania produktów rolnych;</li> <li>2) dla obszarów rozwoju położonych w granicach stref funkcjonalno-przestrzennych Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego: AIU, APR6/BCRI/BCKIII, APR7/BCKIII, BCKIII, BCKIV4, BCRI/BCKIII, BCSIA oraz BCSIII obowiązują ustalenia określone w planie ochrony Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego<sup>1)</sup>;</li> <li>3) w sąsiedztwie terenów kolejowych obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;</li> <li>4) lokalizacja drzew i krzewów w sąsiedztwie linii kolejowej musi spełniać wymogi przepisów odrębnych.</li> </ol> </li> <li><b>3.</b> Należy dążyć do czytelnego powiązania najbardziej atrakcyjnych terenów oraz punktów widokowych z podstawowym systemem komunikacyjnym oraz systemem ciągów pieszych i rowerowych, a także szlaków turystycznych, ze szczególnym uwzględnieniem ważniejszych tras turystycznych.</li> </ol> <p><b>przypis:</b></p> <p><sup>1)</sup> zgodnie z Rozporządzeniem Nr 20 Wojewody Mazowieckiego z dnia 8 sierpnia 2006 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony dla Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego (<i>Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 172, poz. 6757</i>) wraz ze zmianą wprowadzoną Rozporządzeniem Nr 2 Wojewody Mazowieckiego z dnia 31 stycznia 2007 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony dla Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego (<i>Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 35, poz. 698</i>).</p>
<b>OBSZARY LASÓW ORAZ WODY POWIERZCHNIOWE</b>		
ZL	<b>OBSZARY LASÓW</b>	<p><b>kierunek przeznaczenia dominującego:</b> 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 za wyjątkiem budowli</li> </ol> </li> </ol>

		<p>i budynków służących prowadzeniu gospodarki leśnej;</p> <p>2) dla obszarów rozwoju położonych w granicach stref funkcjonalno-przestrzennych Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego: AIR1, AIR2, AIR3, AIU, APR6/BCRI/BCKIII, APR7/BCKIII, BCKIII, BCRI/BCKIII, BCSIA oraz BCSIII obowiązują ustalenia określone w planie ochrony Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego<sup>1)</sup>;</p> <p>3) w sąsiedztwie terenów kolejowych obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;</p> <p>4) lokalizacja drzew i krzewów w sąsiedztwie linii kolejowej musi spełniać wymogi przepisów odrębnych.</p> <p><b>3.</b> Dopuszcza się lokalizację stawów oraz zbiorników wodnych służących regulacji przepływu wody.</p> <p><b>przypis:</b></p> <p><sup>1)</sup> zgodnie z Rozporządzeniem Nr 20 Wojewody Mazowieckiego z dnia 8 sierpnia 2006 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony dla Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego (<i>Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 172, poz. 6757</i>) wraz ze zmianą wprowadzoną Rozporządzeniem Nr 2 Wojewody Mazowieckiego z dnia 31 stycznia 2007 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony dla Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego (<i>Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 35, poz. 698</i>).</p>
<p><b>W</b></p>	<p><b>OBSZARY WÓD POWIERZCHNIOWYCH</b></p>	<p><b>kierunek przeznaczenia dominującego:</b> wody powierzchniowe;</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> nie określa się.</p> <p><b>2. Ograniczenia:</b></p> <p>1) dla obszarów rozwoju położonych w granicach stref funkcjonalno-przestrzennych Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego: APR7/BCKIII, BCKIII, BCKIV13, BCKIV4, BCRI/BCKIII, BCSIA oraz BCSIII obowiązują ustalenia określone w planie ochrony Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego<sup>1)</sup>;</p> <p>2) w sąsiedztwie terenów kolejowych obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.</p> <p><b>3.</b> Dopuszcza się lokalizowanie marin, slipów, przystani wodnych, kąpielisk oraz innych urządzeń związanych z rekreacją oraz sportami wodnymi (za wyjątkiem sportów motorowo-wodnych), zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony przyrody.</p> <p><b>przypis:</b></p> <p><sup>1)</sup> zgodnie z Rozporządzeniem Nr 20 Wojewody Mazowieckiego z dnia 8 sierpnia 2006 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony dla Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego (<i>Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 172, poz. 6757</i>) wraz ze zmianą wprowadzoną Rozporządzeniem Nr 2 Wojewody Mazowieckiego z dnia 31 stycznia 2007 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony dla Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego (<i>Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 35, poz. 698</i>).</p>

## 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 2. 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 oraz ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. 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 spełnia 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) MU – obszary zabudowy mieszkaniowo-usługowej:

- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1000 m<sup>2</sup>,
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – min. powierzchnia działki taka jak działki zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zlokalizowanej w sąsiedztwie, przy czym nie mniejsza niż 350 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej bądź szeregowej i nie mniejsza niż 600 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej,
- dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej – 400 m<sup>2</sup>;

2) MW – obszary zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:

- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1500 m<sup>2</sup>,
- dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej – 600 m<sup>2</sup>,
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – min. powierzchnia działki taka jak działki zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zlokalizowanej w sąsiedztwie, przy czym nie mniejsza niż 350 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej bądź szeregowej i nie mniejsza niż 600 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej;

3) MN – obszary zabudowy jednorodzinnej:

- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1500 m<sup>2</sup>,
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – min. powierzchnia działki taka jak działki zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zlokalizowanej w sąsiedztwie, przy czym

nie mniejsza niż 350 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej bądź szeregowej i nie mniejsza niż 800 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej,

- dla zabudowy letniskowej – 2000 m<sup>2</sup> dla zabudowy letniskowej zlokalizowanej w granicy Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego i 1500 m<sup>2</sup> dla zabudowy letniskowej zlokalizowanej poza granicami Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego,
- dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej – 800 m<sup>2</sup>;

4) MN/U – obszary zabudowy jednorodzinnej i usług:

- dla zabudowy letniskowej – 2000 m<sup>2</sup> dla zabudowy letniskowej zlokalizowanej w granicy Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego i 1500 m<sup>2</sup> dla zabudowy letniskowej zlokalizowanej poza granicami Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego,
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 1000 m<sup>2</sup>,
- dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej – 800 m<sup>2</sup>;

5) ML – obszary zabudowy letniskowej:

- dla zabudowy letniskowej – 2000 m<sup>2</sup> dla zabudowy letniskowej zlokalizowanej w granicy Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego i 1500 m<sup>2</sup> dla zabudowy letniskowej zlokalizowanej poza granicami Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego,
- dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej – 800 m<sup>2</sup>.

Można również przyjąć, że w części miejskiej jako standard można stosować mniejsze działki dla poszczególnych typów zabudowy niż na terenach sołectw.

**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 ciągłości systemu terenów otwartych i zielonych, 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 wpływających 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.
- III. System przyrodniczy gminy tworzą:
- kompleksy leśne położone w największej powierzchni w północnej części gminy oraz na wschód od miasta Łochów, w dużej mierze objęte ochroną prawną,
  - rzeki Bug i Liwiec oraz ich dopływy
  - nieliczne jeziora i stawy,
  - inne otwarte obszary naturalne.



Dodatkowymi elementami współtworzącymi są:

- tereny zieleni urządzonej, m.in.: park miejski „Dębinka”,
- zabytkowe założenia zieleni, m.in.: parki podworskie położone w Łochowie, Baczkach, Barchowie, Kamionnej i Pogorzelcu,
- cmentarze,
- tereny sportowo-rekreacyjne,
- ogrody działkowe i tereny letniskowe,
- tereny zieleni osiedlowej,
- 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, W, ZC, ZD, ZP, ZP/U.

**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. 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 mieszkaniowej i zagrodowej. 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. Nie dopuszcza się realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej na tych terenach, za wyjątkiem nowych obiektów na działkach istniejącej zabudowy, wyłącznie w sytuacjach uzasadnionych potrzebą poprawy jakości zamieszkiwania lub prowadzonej działalności gospodarczej.

- 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 obszarach 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 objętych ochroną prawną, dla których nie sporządzono dotychczas planów ochrony - 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 oraz tereny rodzinnych ogrodów działkowych, na których dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego związanych z budową dróg i sieci infrastruktury technicznej. Na terenach rodzinnych ogrodów działkowych oznaczonych symbolem „ZD” dopuszcza się przekształcenia w kierunku tworzenia ogólnodostępnych terenów zielonych o funkcjach rekreacyjnych i wypoczynkowych.

- X. W celu ochrony siedlisk, w Studium wyznacza się powiązania przyrodnicze: ponadlokalne oraz lokalne pierwszego rzędu. Są to powiązania związane z ekosystemami wodnymi i leśnymi, przebiegające dolinami rzek Bug, Liwiec, Dzieciołek i Struga. Należy dążyć do zachowania i ochrony istniejących powiązań przyrodniczych w celu zachowania równowagi biologicznej. Powiązania przyrodnicze wyznaczono na rysunku Studium pt. *Kierunki zagospodarowania przestrzennego – planowana struktura funkcjonalno-przestrzenna*.

### 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 cenne przyrodniczo i krajobrazowo objęte ochroną prawną, 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 tego aby zagospodarowanie i użytkowanie otoczenia obszarów objętych ochroną prawną było kształtowane w sposób zapewniający równowagę przyrodniczą na terenach chronionych. Sposób zagospodarowania oraz użytkowania obszarów objętych ochroną prawną oraz 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 i zrównoważony włączą je w otaczający krajobraz, m.in. poprzez zwiększanie udziału zieleni urządzonej lub przestronięcie niekorzystnych widoków zielenią wysoką.

Na terenie gminy Łochów występują następujące, prawnie ustanowione formy ochrony przyrody:

- Nadbużański Park Krajobrazowy,
- Rezerваты przyrody: Czaplowizna, Jegiel, Wilcze Błota,
- Obszary Natura 2000: Ostoja Nadbużańska, Ostoja Nadliwiecka, Dolina Dolnego Bugu, Dolina Liwca,
- użytki ekologiczne (11),
- pomniki przyrody (56),
- lasy ochronne.

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

- II. Dla wyżej wymienionych obszarów wyznaczone zostały zasady użytkowania oraz zakres ochrony. Należy dążyć do takiego zagospodarowania przestrzeni, które nie będzie naruszać ustaleń Planu ochrony Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego, Planów zadań ochronnych obszarów NATURA 2000 oraz pozostałych przepisów odrębnych regulujących zasady ochrony wymienionych form ochrony przyrody. Na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy zweryfikować rozmieszczenie siedlisk chronionych oraz zadań ochronnych,

a następnie zawrzeć ustalenia, które będą odpowiednie do tych zadań oraz będą zapewniały ochronę obszarów objętych ochroną prawną.

III. Cele ochrony i zakazy obowiązujące na terenie Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego określa Rozporządzenie Nr 20 Wojewody Mazowieckiego z dnia 8 sierpnia 2006 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony dla Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego wraz ze zmianą wprowadzoną Rozporządzeniem Nr 2 Wojewody Mazowieckiego z dnia 31 stycznia 2007 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony dla Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego (*Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 35, poz. 698*).

IV. Dla rezerwatu przyrody Wilcze Błota obowiązują Zadania Ochronne zgodnie Zarządzeniem nr 2 Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie z dnia 4 marca 2021 r. w sprawie ustanowienia zadań ochronnych dla rezerwatu przyrody Wilcze Błota. Zadania ochronne obejmują następujące sposoby ochrony czynnej ekosystemów rezerwatu:

- koszenie,
- odkrzaczanie i wrywanie samosiewów drzew i krzewów,
- wycinanie i karczowanie podrostu drzew.

Powyższe działania mają na celu ograniczenie postępującej sukcesji wtórnej, doprowadzającej do zarastania torfowiska, otwartych wilgotnych i świeżych łąk oraz zbiorowisk szuwarowych, będących celem ochrony, dla którego powołano rezerwat.

V. Dla obszaru specjalnej ochrony siedlisk Natura 2000 Ostoja Nadbużańska PLH140011 obowiązuje Plan zadań ochronnych ustanowiony Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie, Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Białymstoku i Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Lublinie z dnia 22 września 2014 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Ostoja Nadbużańska PLH140011 (*Dz. Urz. Woj. Maz. poz. 8654, z późn. zm.*). Realizacja celów ochronnych odbywa się poprzez działania ochronne, do których na terenie Gminy Łochów należą m.in.:

1) działania dotyczące: *6440 Łąki selernicowe – Cnidion dubii* oraz *6510 Nizowe i górskie świeże łąki użytkowane ekstensywnie – Arrhenatherion elatioris*:

- zachowanie siedliska przyrodniczego poprzez ekstensywne użytkowanie kośne, kośno-pastwiskowe lub pastwiskowe trwałych użytków zielonych, niezalesianie go oraz nie zmienianie w grunty orne a także utrzymanie powierzchni elementów krajobrazu nieużytkowanych rolniczo co poprawi jego stan zachowania;

2) działania dotyczące: *91E0 Łęgi wierzbowe, topolowe, olszowe i jesionowe – Salicetum albo-fragilis, Populetum albae, Alnenion glutinoso-incanae i olsy źródliskowe*:

- utrzymanie bogactwa i różnicowania runa,
- zwiększenie bioróżnorodności,
- zachowanie zadrzewień wierzbowych i topolowych w strefie przykorytowej Bugu za wyjątkiem drzew stanowiących zagrożenie, dla życia lub zdrowia ludzi oraz powodujących zatory usuwanych w ramach prac utrzymaniowych i przeciwpowodziowych;

3) działania dotyczące: *91F0 Łęgowe lasy dębowo-wiązowo-jesionowe – Ficario-Ulmetum*:

- wyłączenie z gospodarki leśnej. Odstąpienie od zrębów, trzebieży, przebudowy drzewostanów poza działaniami wynikającymi z planów urządzenia lasu i uproszczonych planów urządzenia lasu, które przeszły ocenę strategiczną.

**VI.** Na terenie obszaru specjalnej ochrony siedlisk Natura 2000 Ostoja Nadliwiecka PLH140032 obowiązuje Plan zadań ochronnych ustanowiony Zarządzeniem nr 14 Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie z dnia 31 marca 2014 r. (*Dz. Urz. Woj. Maz. z 2014 r. Poz. 3827*), zmieniony Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie z dnia 29 października 2014 r. (*Dz. Urz. Woj. Maz. z 2014 r. Poz. 9975*) oraz z dnia 11 marca 2016 r. (*Dz. Urz. Woj. Maz. z 2016 r. Poz. 2531*). Realizacja celów ochronnych odbywa się poprzez działania ochronne, do których terenie Gminy Łochów należą m.in.:

1) działania dotyczące: *91E0 Łęgi wierzbowe, topolowe, olszowe i jesionowe (Salicetum albo - fragilis, Populetum albae, Alnenion glutinoso – incanae), olsy źródliskowe:*

- utrzymanie bogactwa i zróżnicowania runa,
- opracowanie zasad optymalnego gospodarowania na siedlisku przyrodniczym;

2) działania dotyczące: *3130 Brzegi lub osuszone dna zbiorników wodnych ze zbiorowiskami z Littorelletea, Isoeto – Nanojuncetea:*

- monitoring stanu ochrony siedliska wykonywany, zgodnie z metodyką Głównego Inspektora Ochrony Środowiska.

**VII.** Dla obszaru specjalnej ochrony siedlisk Natura 2000 Dolina Dolnego Bugu PLB140001 obowiązuje Plan zadań ochronnych ustanowiony Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie, Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Białymstoku i Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Lublinie z dnia 5 września 2014 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Dolina Dolnego Bugu PLB140001 (*Dz. Urz. Woj. Maz. poz. 9006, z późn. zm.*). W planie wyznaczono następujące działania ochronne dotyczące obszarów położonych w granicach gminy Łochów:

1) działania dotyczące: *A030 Bocian biały - Ciconia ciconia:*

- czynna ochrona gniazd bociana: montaż platform na czynnych słupach napowietrznych linii energetycznych przenoszenie na nie istniejących gniazd ze słupów energetycznych; montaż platform na słupach wolnostojących, nieenergetycznych; usuwanie części materiału ze zbyt wysokich i ciężkich gniazd,
- czynna ochrona lęgów: izolowanie przewodów elektrycznych na niewielkich odcinkach przy słupach energetycznych;

2) działania fakultatywne dotyczące: *A031 Bocian biały - Ciconia ciconia, A055 Cyranka - Anas querquedula, A056 Płaskonos - Anas clypeata, A084 Błotniak łąkowy - Circus pygargus, A119 Kropiatka - Porzana porzana, A122 Derkacz - Crex crex, A136 Sieweczka rzeczna - Charadrius dubius, A137 Sieweczka obrożna - Charadrius hiaticula, A153 Kszyk - Gallinago gallinago, A156 Rycyk - Limosa limosa, A160 Kulik wielki - Numenius arquata, A162 Krwawodziób - Tringa totanus, A193 Rybitwa rzeczna - Sterna hirundo, A195 Rybitwa białoczelna - Sternula albifrons:*

- objęcie terenu użytkowaniem zgodnie z wymogami tożsamymi do pakietu ornitologicznego według obowiązującego Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich

**VIII.** Na terenie obszaru specjalnej ochrony siedlisk Natura 2000 Dolina Liwca PLB140002 obowiązuje plan zadań ochronnych ustanowiony Zarządzeniem nr 12 Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie z dnia 31 marca 2014 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Dolina Liwca PLB140002 (*Dz. Urz. Woj. Maz. z 2014 r. poz.*

3825, z późn. zm.). Realizacja celów ochronnych odbywa się poprzez działania ochronne, do których na terenie Gminy Łochów należą m.in.:

1) działania dotyczące: *A031 Bocian biały - Ciconia ciconia*:

- czynna ochrona gniazd bociana: montaż platform na czynnych słupach napowietrznych linii energetycznych, przenoszenie istniejących gniazd ze słupów energetycznych na platformy; usuwanie części materiału ze zbyt wysokich i ciężkich gniazd,
- czynna ochrona łągów: izolowanie przewodów elektrycznych na niewielkich odcinkach przy słupach energetycznych,
- poprawa warunków siedliskowych:
  - działania obligatoryjne: zachowanie siedlisk gatunku, poprzez ich ekstensywne użytkowanie kośne, kośno-pastwiskowe lub pastwiskowe,
  - działania fakultatywne: objęcie terenu użytkowaniem zgodnie z wymogami tożsamymi do wariantu ornitologicznego w aktualnym Programie Rozwoju Obszarów Wiejskich;

2) działania dotyczące: *A122 Derkacz - Crex crex*, *A142 Czajka - Vanellus vanellus*, *A153 Kszyk - Gallinago gallinago*, *A156 Rycyk - Limosa limosa*, *A160 Kulik wielki - Numenius arquata*:

- wykonanie ekspertyzy w celu określenia reżimu hydrologicznego siedlisk derkacza, czajki, kszyka, rycyka i kulika wielkiego, a w efekcie zapewnienie właściwych warunków wodnych w siedliskach gatunków: wykonanie ekspertyzy i realizacja monitoringu w zakresie warunków wodnych trwałych użytków zielonych, stopnia przekształcenia tych terenów w wyniku wykonania i utrzymywania urządzeń melioracji wodnych szczegółowych, z uwzględnieniem warunków wilgotnościowych. W konkluzjach z ekspertyzy i monitoringu należy określić potrzeby w zakresie modyfikacji (poprawy) stosunków wodnych (na przykład budowa zastawek bądź ich naprawa). Konieczne jest takie zaplanowanie gospodarowania wodą, aby możliwe było utrzymanie wysokiego uwilgotnienia użytków zielonych w okresie od 1 kwietnia do 30 czerwca; przeciwdziałanie szybkiemu odprowadzaniu wody. Wykonanie inwentaryzacji istniejących zastawek bądź innych urządzeń służących do regulacji przepływu wody w rowach melioracyjnych i ocena możliwości ich odtworzenia i wykorzystania (ocena techniczna, opis i dokumentacja fotograficzna),
- zachowanie siedlisk łągowych:
  - działania obligatoryjne: zachowanie siedlisk gatunków, poprzez ich ekstensywne użytkowanie kośne, kośno-pastwiskowe lub pastwiskowe, zgodnie z wymogami wzajemnej zgodności,
  - działania fakultatywne: objęcie terenu użytkowaniem zgodnie z wymogami tożsamymi do wariantu ornitologicznego, zgodnie z aktualnie obowiązującym Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich - Programy Rolnośrodowiskowe w przypadku działek, na których zaprzestano użytkowania, w zależności od stanu zaawansowania procesów sukcesyjnych (wycinanie drzew i krzewów, następnie przywrócenie koszenia),
- redukcja drapieżników: odstrzał lisów, norek amerykańskich oraz wron siwych, srok i kruków, odstrzał lisa i ptaków krukowatych na poziomie ustalonym przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie w porozumieniu z lokalnymi kołami łowieckimi;

3) działania dotyczące: *A140 Siewka złota - Pluvialis apricaria*:

- zachowanie siedlisk:

- działanie obligatoryjne: zachowanie siedlisk gatunku, poprzez ich ekstensywne użytkowanie kośne, kośno-pastwiskowe lub pastwiskowe, zgodnie z wymogami wzajemnej zgodności,
  - działanie fakultatywne: objęcie terenu użytkowaniem zgodnie z wymogami tożsamymi do wariantu ornitologicznego zgodnie z aktualnie obowiązującym Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich – Programy Rolnośrodowiskowe w przypadku działek, na których zaprzestano użytkowania, w zależności od stanu zaawansowania procesów sukcesyjnych (wycinanie drzew i krzewów, następnie przywrócenie koszenia);
- 4) działania dotyczące: *A043 Gęgawa - Anser anser, A052 Cyraneczka - Anas crecca, A055 Cyranka - Anas querquedula, A153 Kszyk - Gallinago gallinago, A127 Żuraw - Grus grus, A031 Bocian biały - Ciconia ciconia*:
- zmniejszenie ryzyka kolizji ptaków z liniami energetycznymi: instalacja elementów odstrasżających – wizualnych i akustycznych w odległościach umożliwiających skuteczne odstrasżanie ptaków. Realizacja podczas prac związanych z remontem lub modernizacją linii, bądź wymianą przewodów odgromowych;
- 5) działania dotyczące: *A043 Gęgawa - Anser anser*:
- ograniczenie wpływu lisa i norki amerykańskiej na lęgi ptaków: Odstrzał lisa i norki amerykańskiej na poziomie ustalonym przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie w porozumieniu z lokalnymi kołami łowieckimi,
  - zachowanie siedlisk:
    - działanie obligatoryjne: zachowanie siedlisk gatunku, poprzez ich ekstensywne użytkowanie kośne, kośnopastwiskowe lub pastwiskowe, zgodnie z wymogami wzajemnej zgodności,
    - działania fakultatywne: objęcie terenu użytkowaniem zgodnie z wymogami tożsamymi do wariantu ornitologicznego zgodnie z aktualnie obowiązującym Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich – Programy Rolnośrodowiskowe w przypadku działek, na których zaprzestano użytkowania, w zależności od stanu zaawansowania procesów sukcesyjnych (wycinanie drzew i krzewów, następnie przywrócenie koszenia),
- 6) działania dotyczące: *A052 Cyraneczka - Anas crecca, A055 Cyranka - Anas querquedula*:
- ograniczenie wpływu lisa na lęgi ptaków: odstrzał lisa na poziomie ustalonym przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie w porozumieniu z lokalnymi kołami łowieckimi
  - utrzymanie siedliska: zachowanie siedlisk gatunku, poprzez ich ekstensywne użytkowanie kośne, kośnopastwiskowe lub pastwiskowe, zgodnie z wymogami wzajemnej zgodności.
- 7) działania dotyczące: *A168 Brodziec piskliwy Actitis hypoleucos*:
- dostosowanie rekreacji i wypoczynku w obszarze do potrzeb ochrony przyrody: opracowanie programu zrównoważonego udostępniania terenów doliny rzeki Liwiec na potrzeby rekreacji i wypoczynku z uwzględnieniem potrzeby ochrony przyrody, w tym opracowanie zasad organizacji spływów kajakowych w sezonie lęgowym, wskazanie miejsc wędkowania, biwakowania i wypoczynku, a także wytyczenie miejsc parkingowych. Określenie potrzeb oznakowania terenu tablicami informacyjnymi i promocyjnymi. Wskazanie kosztów realizacji programu i możliwości jego finansowania.

8) działania dotyczące: *A336 Remiz - Remiz pendulinus*:

- zapobieganie likwidacji zadrzewień wierzbowych, olchowych i topolowych rosnących wzdłuż rzek i zbiorników wodnych, a także wzdłuż rowów w krajobrazie rolniczym. Kampania informacyjna w właściwych miejscowo urzędach miast i gmin, Wojewódzkim Zarządzie Melioracji i Urzędzeń Wodnych w Warszawie oraz Wojewódzkim Ośrodku Doradztwa Rolniczego w Warszawie.

9) działania dotyczące: *A371 Dziwonia - Carpodacus erythrinus*

- zabezpieczenie przed istotnymi naruszeniami warunków wodnych w siedliskach dziwonii. Zapobieganie przesuszeniu terenu, a także jego nadmiernemu zabagnieniu, w związku z prowadzonymi pracami utrzymaniowymi / melioracyjnymi na ciekach wodnych oraz na urządzeniach melioracji wodnych podstawowych i szczegółowych;
- zachowanie siedlisk łęgowych (środowisk mozaikowych w sąsiedztwie wód, łożowisk, szuwarów i zarośli, stref ekotonowych). Zapobieganie likwidacji zadrzewień i zakrzewień rosnących wzdłuż cieków wodnych, a także rowów melioracyjnych w krajobrazie rolniczym.

10) działania dotyczące: *A197 Rybitwa czarna - Chlidonias niger*:

- monitoring liczebności – kontrola starorzeczy o optymalnych warunkach siedliskowych; liczenie ptaków zaniepokojonych w kolonii łęgowej, monitoring kompleksów stawów pod kątem zajętości przez gatunek oraz kontrola pod kątem wykorzystania sztucznych miejsc do gniazdowania.

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

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

- utrzymywać istniejącą ochronę prawną obszarów i obiektów o wysokich wartościach przyrodniczych;
- obejmować ochroną prawną najcenniejsze obszary i obiekty przyrodnicze;
- utrzymywać wysoką mozaikowość środowiska przyrodniczego gminy;
- 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;
- zachować stanowiska roślin rzadkich i chronionych;
- 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 (głównie Bugu i Liwca), wydm oraz zabagnionych zagłębień deflacyjnych;



- odtwarzać właściwe stosunki wodne i zwiększać zdolności retencyjne gminy;
- chronić wody powierzchniowe i podziemne oraz przeciwdziałać zagrożeniom powodziowym;
- stosować ekologiczne technologie i urządzenia infrastruktury technicznej;
- wspierać rozwój rolnictwa ekologicznego;
- 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:

- wskazane jest 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;
- nielocalizowanie na terenie gminy nowych przedsięwzięć znacząco oddziaływujących 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;
- ograniczenie niskiej emisji poprzez stopniowe przechodzenie na stosowanie proekologicznych źródeł energii oraz energii ze źródeł odnawialnych;
- termomodernizacja budynków komunalnych i oświatowych;
- rozwój transportu rowerowego, opartego na spójnym systemie dróg i ścieżek rowerowych, uwzględniającym powiązania zewnętrzne;
- należy dążyć do wyprowadzenia ruchu tranzytowego z miasta oraz ograniczenia emisji substancji związanych z ruchem samochodowym na tereny mieszkaniowe poprzez budowę obwodnicy miasta Łochowa w ciągu drogi krajowej nr 62.

#### 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 Łochowa poprzez rewitalizację zespołów dworsko-parkowych, zabudowy folwarcznej, przemysłowej oraz pojedynczych obiektów architektonicznych zlokalizowanych na terenie gminy;
- ochrona i zachowanie ciągów i osi widokowych;
- ochrona krajobrazu obszarów otwartych oraz ograniczenie 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;

- rewitalizacja obszarów zdegradowanych oraz rewitalizacja lub usuwanie 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 wartościowych przyrodniczo zaleca się wyznaczanie terenów użytków ekologicznych w celu zapewnienia trwałej ochrony najcenniejszym fragmentom ekosystemów leśnych i nieleśnych z populacjami rzadkich i zagrożonych gatunków roślin i zwierząt;
- w celu zachowanie cennych walorów przyrodniczych i krajobrazowych obszarów zaleca się kształtowanie struktury mozaikowatej krajobrazu rolniczego, przez zachowanie w nim oczek wodnych i kępowych oraz pasmowych 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.

## 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 chronić grunty rolne oraz leśne przed nadmiernymi zmianami przeznaczenia na nierolne oraz nieleśne;
- należy dążyć do rekultywacji gruntów zdegradowanych i zdewastowanych;
- 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, zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, wód gruntowych i gruntu;
- zaleca się retencjonowanie czystych wód opadowych na terenach mieszkaniowych i wykorzystywanie ich do nawodnień terenów zieleni;
- prowadzenie działań zmierzających do zwiększenia retencji wodnej na terenach leśnych, rolniczych i zurbanizowanych;
- 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.

### 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 oraz poza obszarem zabudowy śródmiejskiej) 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,
- przy lokalizacji nowej zabudowy należy uwzględnić analizę hałasu opracowaną na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

### 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 Łochów 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 i unikatowy 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 Łochów znajdują się obszary i obiekty ujęte w rejestrze Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Na terenie miasta są to:

- kościół p.w. św. Stanisława Kostki - nr rej. A-267 z dnia 20.08.1997 r.;
- dworzec kolejowy z otoczeniem - nr rej. A-886 z dnia 7.12.2009 r.;
- zespół pałacowy: pałac, park - nr rej. 624/62 z dnia 4.04.1962 r., A-139/624 z dnia 12.04.2005 r.;
- zespół pałacowy (jw.): oficyna I, kuchnia-pralnia, wozownia I, wozownia II, stajnia - nr rej. A-408 z dnia 11.06.1992 r., A-139/624 z dnia 12.04.2005 r.

Na terenie gminy są to:

- zespół dworski w Baczkach: dwór, lamus, park - nr rej. A-88/427 z dnia 22.03.1962 r.,
- park dworski w Barchowie - nr rej. A-278 z dnia 29.08.1980 r.,
- grodzisko w Barchowie – nr rej. A-183/745 z dnia 27.01.1964 r.,
- zespół willowy „Julin” w Kaliskach: willa (ob. siedziba Zespołu ds. Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego), park z aleją świerkową - nr rej. A-268 z dnia 17.05.1980 r.,

- kościół par. pw. Niepokalanego Poczęcia NMP w Kamionnie - nr rej. A-328 z dnia 29.12.1983 r.,
- plebania w Kamionnie - nr rej. A-1498 z dnia 16.04.2018 r.,
- zespół dworski w Kamionnie: dwór, park - nr rej. A-138/622 z dnia 4.04.1962 r.,
- zespół dworski w Kamionnie (jw.): oficyna północna (ruiny), oficyna południowa - nr rej. A-829 z dnia 4.12.2008 r.,
- dom nr 13 (d. 19) w Nadkolu - nr rej. A-22 z dnia 28.10.1999 r., A-943 z dnia 30.09.2010 r.,
- park dworski w Pogorzelcu - nr rej. 431/62 z dnia 22.03.1962 r., A-90 z dnia 25.06.1996 r.,
- Willa Hansenów w zespole rekreacyjnym wraz z budynkami gospodarczymi i ogrodem (ob. pod opieką Muzeum Sztuki Nowoczesnej w Warszawie) w Szuminie - nr rej. A-1441 z dnia 15.10.2018 r.

## II. Obiekty i obszary ujęte w gminnej ewidencji zabytków:

Na terenie gminy znajduje się ponad 100 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** do Studium.

## III. Ogólne zasady dotyczące obiektów i obszarów ujętych w rejestrze oraz ewidencji zabytków:

- 1) Obiekty ujęte w gminnej 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 pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w formie decyzji administracyjnej,
  - znajdujących się w gminnej 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 Gminnej Ewidencji Zabytków gminy Łochów figuruje 157 stanowisk archeologicznych, leżących w zasięgu 8 obszarów AZP.

Wykaz stanowisk archeologicznych ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków został zawarty w **Załączniku A** 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;
- w projektowaniu wszelkich działań inwestycyjnych należy uwzględnić możliwość przeprowadzenia badań archeologicznych, których rodzaj i zakres określa wojewódzki konserwator zabytków na wniosek inwestora, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków i opiece nad zabytkami;
- 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" i "OW" zostały naniesione na rysunku Studium pt. *Kierunki zagospodarowania przestrzennego – planowana struktura funkcjonalno-przestrzenna*. Ponadto adaptuje się strefy ochrony konserwatorskiej wyznaczone w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Studium ustala ochronę w formie stref ochrony konserwatorskiej, określonych w Gminnym Programie Opieki nad Zabytkami miasta i gminy Łochów oraz w obowiązujących na terenie gminy miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Ogólne zasady ochrony oraz zasięg stref ochrony konserwatorskiej (po scaleniu stref wyznaczonych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego) opisano poniżej.

**STREFA „A”** – pełnej ochrony konserwatorskiej, obejmująca obszary szczególnie wartościowe, do bezwzględного zachowania. Wszystkie prace prowadzone na tym obszarze należy wykonywać zgodnie z przepisami odrębnymi wynikającymi z ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

W strefie „A” obowiązują następujące zasady:

- pełna ochrona zasadniczych elementów historycznego rozplanowania - kompozycji;
- obowiązują zasady ochrony określone dla obiektów wpisanych do rejestru zabytków;
- stworzenie warunków do ekspozycji obiektów zabytkowych;
- rewaloryzacja zachowanych obiektów z możliwością adaptacji do nowych funkcji, nieprowadzących do degradacji zachowanych walorów zabytkowych i kulturowych;
- zakaz wznoszenia obiektów kubaturowych, z dopuszczeniem odtworzenia obiektów zniszczonych lub związanych z rewaloryzacją zespołu;

- dla obiektów nieujętych, propozycja wpisu do rejestru zabytków lub ewidencji konserwatora zabytków.

Strefa „A” obejmuje:

- willa Paderewskich w Kaliskach (Julin),
- pozostałości parku w zespole dworsko-parkowym w Barchowie,
- park krajobrazowy w miejscowości Baczki,
- zespół dworski wraz z parkiem w Kamionnie,
- kościół parafialny pw. Niepokalanego Poczęcia NMP w Kamionnie,
- działka, na której zlokalizowany jest budynek mieszkalny nr 13 w Nadkolu,
- park podworski w Pogorzelcu,
- zespół pałacowy w Łochowie,
- willa Hansenów wraz z budynkami gospodarczymi i otoczeniem w Szuminie,
- plebania w Kamionnie,
- budynek dworca kolejowego w Łochowie wraz z otoczeniem,
- otoczenie kapliczki z rzeźbą Św. Jana Nepomucena w Starym Łochowie.

**STREFA „B”** – ochrony konserwatorskiej zachowanych elementów zabytkowych, obejmująca obszar podlegający rygorom w zakresie utrzymania zasadniczych elementów istniejącej substancji o wartościach kulturowych oraz charakteru i skali nowej zabudowy w nawiązaniu do otoczenia. Z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków należy konsultować przebudowę obiektów zabytkowych, lokalizację nowych obiektów i korektę układu przestrzennego.

W strefie „B” obowiązują następujące zasady:

- ochrona zasadniczych elementów historycznego rozplanowania - kompozycji;
- ograniczenia dla wznoszenia obiektów kubaturowych, z dopuszczeniem odtworzenia obiektów zniszczonych;
- dla obiektów nieujętych, propozycja wpisu do rejestru zabytków lub ewidencji konserwatora zabytków;
- zachowanie i rewaloryzacja obiektów zabytkowych;
- zapewnienie ekspozycji zachowanych obiektów zabytkowych.

Strefa „B” obejmuje:

- otoczenie zabytku w zespole dworsko-parkowym w Barchowie,
- otoczenie obelisku marszałka J. Piłsudskiego w Kamionnie,
- otoczenie kościoła parafialnego pw. Niepokalanego Poczęcia NMP w Kamionnie,
- budynek administracyjny wraz z otoczeniem w Zespole Fabryki Maszyn Rolniczych i Odlewni Żeliwa w Baczkach Fabrycznych przy ul. Fabrycznej;
- 2 czworaki wraz z otoczeniem przy ul. Nowowiejskiej;
- 2 budynki wyuszcarni nasion wraz z otoczeniem przy ul. Wyszowskiej;
- otoczenie zespołu Dworca Kolejowego w Łochowie;



- cmentarz żołnierzy Armii Radzieckiej w Ostrówku;
- teren cmentarza parafialnego w Kamionnie;
- teren cmentarza parafialnego w miejscowości Łosiewice;
- teren cmentarza parafialnego w miejscowości Łochów.

**STREFA „K”** – ochrony krajobrazu. W strefie obowiązuje ochrona rozplanowania oraz ochrona perspektyw widokowych i ekspozycji.

Strefa „K” obejmuje:

- otoczenie parku krajobrazowego w Baczkach,
- otoczenie cmentarza parafialnego w Kamionnie,
- dolina Liwca w rejonie parku przypałacowego w Łochowie,
- park otaczający Willę Paderewskich w Kaliskach wraz z przylegającą aleją świerkową.

**STREFA „W”** – ścisłej ochrony konserwatorskiej reliktyw archeologicznych, obejmująca grodzisko wczesnośredniowieczne w Barchowie wpisane do rejestru zabytków decyzją nr 183/745 z dnia 27.01.1964 r.

W strefie „W” obowiązują następujące zasady:

- ścisła ochrona obiektu objętego strefą;
- zakaz zabudowy;
- zakaz prowadzenia prac ziemnych niezwiązanych z zabezpieczeniem obiektu przed zniszczeniem.

Strefa „W” obejmuje:

- grodzisko wczesnośredniowieczne w Barchowie (AZP 51-72/30);
- grodzisko wczesnośredniowieczne w Laskach.

**STREFA „OW”** – ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych oraz reliktyw archeologicznych. Wszelkie działania (roboty ziemne albo zmiana charakteru dotychczasowej działalności) w wyznaczonych strefach ochrony konserwatorskiej mogące doprowadzić do przekształcenia lub zniszczenia stanowisk archeologicznych wymagają uprzedniego przeprowadzenia badań archeologicznych na zasadach określonych w przepisach odrębnych, dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

W strefie „OW” obowiązują następujące zasady:

- dopuszcza się prowadzenie prac ziemnych z zachowaniem przepisów odrębnych w zakresie ochrony zabytków;
- zakazuje się zalesiania;
- zakazuje się poszukiwania, rozpoznawania i wydobywania kopalin;
- zakazuje się niwelacji terenu;
- zakazuje się budowy urządzeń wodnych.

Strefa „OW” obejmuje teren i otoczenie:

- 8 stanowisk archeologicznych w Baczkach (AZP 50-73/3, AZP 50-73/4, AZP 50-73/27, AZP 50-73/28, AZP 50-73/29, AZP 50-73/30, AZP 50-73/31, AZP 50-73/32);
- 10 stanowisk archeologicznych w Barchowie (AZP 51-72/1, AZP 51-72/2, AZP 51-72/4, AZP 51-72/5, AZP 51-72/6, AZP 51-72/9, AZP 51-72/10, AZP 51-72/30, AZP 51-72/31, AZP 51-72/38);
- 20 stanowiska archeologiczne w Brzuzie (AZP 49-71/9, AZP 49-73/1, AZP 49-73/2, AZP 49-73/3, AZP 49-73/4, AZP 49-73/5, AZP 49-73/6, AZP 49-73/7, AZP 49-73/8, AZP 49-73/9, AZP 49-73/10, AZP 49-73/11, AZP 49-73/12, AZP 49-73/13, AZP 49-73/14, AZP 49-73/16, AZP 49-73/17, AZP 49-73/18, AZP 49-73/19, AZP 49-73/20);
- 3 stanowiska archeologiczne w Gwizdałach (AZP 50-72/29, AZP 50-72/30, AZP 50-72/31);
- 7 stanowisk archeologicznych w Jasiorówce (AZP 50-73/7, AZP 50-73/8, AZP 50-73/13, AZP 50-73/14, AZP 50-73/15, AZP 50-73/16, AZP 50-73/17);
- stanowisko archeologiczne w Jerzyskach (AZP 49-72/16);
- 3 stanowiska archeologiczne w Kaliskach (AZP 50-72/16, AZP 50-72/17, AZP 50-72/18, AZP);
- 3 stanowiska archeologiczne w Karczewiźnie (AZP 51-73/22, AZP 51-73/25, AZP 51-73/27);
- 3 stanowiska archeologiczne w Laskach (AZP 51-73/28, AZP 51-73/29, AZP 51-73/30);
- stanowisko archeologiczne w Łazach (AZP 50-72/21);
- 2 stanowiska archeologiczne w Łochowie (AZP 50-73/33, AZP 51-73/32);
- 7 stanowisk archeologicznych w Łojewie (AZP 50-73/2, AZP 50-73/18, AZP 50-73/19, AZP 50-73/20, AZP 50-73/21, AZP 50-73/22, AZP 50-73/23);
- 2 stanowiska archeologiczne w Łopiance (AZP 50-73/5, AZP 50-73/6);
- stanowisko archeologiczne w Majdanie (51-73/25);
- 4 stanowiska archeologiczne w Matałach (AZP 51-74/13, AZP 51-74/14, AZP 51-74/15, AZP 51-74/16);
- 7 stanowisk archeologicznych w Nadkolu (AZP 49-72/18, AZP 49-72/19, AZP 49-72/20, AZP 49-72/21, AZP 49-72/26, AZP 49-72/27, AZP 49-72/28);
- stanowisko archeologiczne w Ogrodnikach (AZP 49-73/22);
- 3 stanowiska archeologiczne w Ostrówku (AZP 50-73/1, AZP 50-73/24, AZP 50-73/26);
- 12 stanowisk archeologicznych w Pogorzelcu (AZP 50-72/5, AZP 50-72/7, AZP 50-72/15, AZP 50-72/19, AZP 50-72/20, AZP 50-72/22, AZP 50-72/24, AZP 50-72/26, AZP 50-72/27, AZP 50-72/28, AZP 50-72/32, AZP 50-72/33);
- 6 stanowisk archeologicznych w Szuminie (AZP 49-72/6, AZP 49-72/7, AZP 49-72/8, AZP 49-72/9, AZP 49-72/10, AZP 49-72/11);
- 3 stanowiska archeologiczne w Twarogach (AZP 51-73/26, AZP 51-74/11, AZP 51-74/12);
- 7 stanowisk archeologicznych w Wólce Paplińskiej (AZP 51-74/8, AZP 51-74/9, AZP 51-74/10, AZP 51-74/23, AZP 51-74/24, AZP 51-74/25, AZP 51-74/29);
- 4 stanowiska archeologiczne w Wywłóce (AZP 49-72/12, AZP 49-72/13, AZP 49-72/14, AZP 49-72/15);
- 6 stanowisk archeologicznych w Zagrodnikach (AZP 49-74/32, AZP 49-74/33, AZP 49-74/34, AZP 49-74/36, AZP 49-74/39, AZP 49-74/40).

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.

- Kościół w Łochowie (akcent wysokościowy) - ujęty w Planie Zagospodarowania przestrzennego województwa w wykazie nr 15 „Dobra kultury współczesnej”.

### 6.1.6. Elementy kompozycji przestrzennej

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

- Wieża ciśnień należąca do kompleksu XIX-wiecznego dworca kolejowego w Łochowie - dominanta przestrzenna,
- Fasada Kościoła pw. Niepokalanego Poczęcia NMP w Kamionnej,
- Wieża willi Paderewskich w Kaliskach,
- Wieża Parafia Rzymskokatolicka Matki Bożej Częstochowskiej w Gwizdałach.

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.

**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 obszarów zamieszkania z centrum miasta, 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.

Wskazane na rysunku Studium rezerwy dla realizacji węzłów komunikacyjnych obowiązują w zakresie rezerwy terenu dla realizacji budowy węzłów komunikacyjnych, przy założeniu, że dokładne rozwiązania drogowe 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 wyprowadzić ruch tranzytowy z miasta poprzez budowę obwodnicy Łochowa oraz zapewnić powiązania z ponadlokalnymi systemami transportowymi i terenami sąsiednimi;
- 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 ład 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 ograniczania ruchu kołowego w centrum miasta, gdzie należy wspierać rozwój transportu zbiorowego oraz polepszenie warunków ruchu pieszego i rowerowego;
- 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 miasta oraz bezpośrednio przyległych do nich 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.

Przy określaniu kierunków rozwoju układu drogowego w szczególności wzięto pod uwagę: podstawowe zasady jego rozwoju, ustalenia zawarte w obowiązujących planach miejscowych, dotychczas obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Łochów, Strategii Rozwoju Gminy Łochów na lata 2015-2022 z perspektywą do 2027, Planie Zrównoważonej Mobilności Miejskiej na obszarze Gminy Łochów, Lokalnym Programie Rewitalizacji Gminy Łochów na lata 2016–2022, a także inwestycje celu publicznego, wynikające z Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego, Strategii Rozwoju 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 4 - *Kierunki rozwoju systemu komunikacji drogowej, kolejowej, 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 ruchu przyspieszonego (KDGP) – istniejące,
- drogi klasy głównej ruchu przyspieszonego (KDGP) – projektowana obwodnica,
- droga klasy głównej (KDG) – istniejące,
- drogi klasy zbiorczej (KDZ) – istniejące,
- droga klasy zbiorczej (KDZ) – projektowana,
- drogi klasy lokalnej (KDL) – istniejące,
- drogi klasy lokalnej (KDL) – projektowane,
- ważniejsze drogi klasy dojazdowej (KDD) – istniejące.

System transportowy w gminie składa się z układu podstawowego i układu obsługującego. Najważniejszymi jego elementami są: droga krajowa nr 62, droga krajowa nr 50 oraz planowana w ciągu drogi krajowej nr 62 obwodnica miasta.

**Układ podstawowy** tworzą drogi klasy głównej ruchu przyspieszonego, głównej i zbiorczej, będące drogami o znaczeniu ponadlokalnym i lokalnym o istotnym znaczeniu dla gminy - są to drogi krajowe, wojewódzkie, powiatowe oraz gminne. Głównym zadaniem układu podstawowego jest przenoszenie ruchu transportowego o znaczeniu krajowym, regionalnym, zewnętrznym i częściowo wewnętrznym. 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) budowę obwodnicy miasta w ciągu drogi krajowej nr 62;
- 2) zapewnienie możliwości przestrzennych dla modernizacji i przebudowy w niezbędnym zakresie (np. przebudowa skrzyżowań, budowa chodników i ścieżek rowerowych) istniejącej drogi krajowej nr 62, do czasu budowy obwodnicy;
- 3) zapewnienie możliwości przestrzennych dla rozbudowy i przebudowy dróg publicznych kategorii powiatowej należących do Powiatu Węgrowskiego do parametrów co najmniej klasy drogi zbiorczej;
- 4) budowę obwodnicy Łochowa w ciągu drogi krajowej nr 50.

**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 oraz 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 Łochowie;
- 2) rozbudowę i przebudowę istniejących dróg gminnych lokalnych i dojazdowych;
- 3) budowę nowych dróg na terenach planowanego zagospodarowania, szczególnie na terenach rozwojowych;
- 4) budowa wiaduktów nad linią kolejową;
- 5) budowa dróg gminnych w miejscowościach: Samotrzask, Budziska, Burakowskie, Jasiorówka, Laski;
- 6) przebudowa i budowa dróg gminnych: ulic na osiedlu Węgrowska, ulicy Chopina w Łochowie, ulicy Mickiewicza w Łochowie, ulic na osiedlu Laskowska, ulic na osiedlu Zatorze, ulic Downarowicza, Sęczyka i Sosnowej.

Przedstawione na mapie drogi gminne nie wyczerpują możliwości ich rozwoju. W szczególności w sporządzanych planach miejscowych mogą być wyznaczane kolejne.

### III. Obwodnica miasta

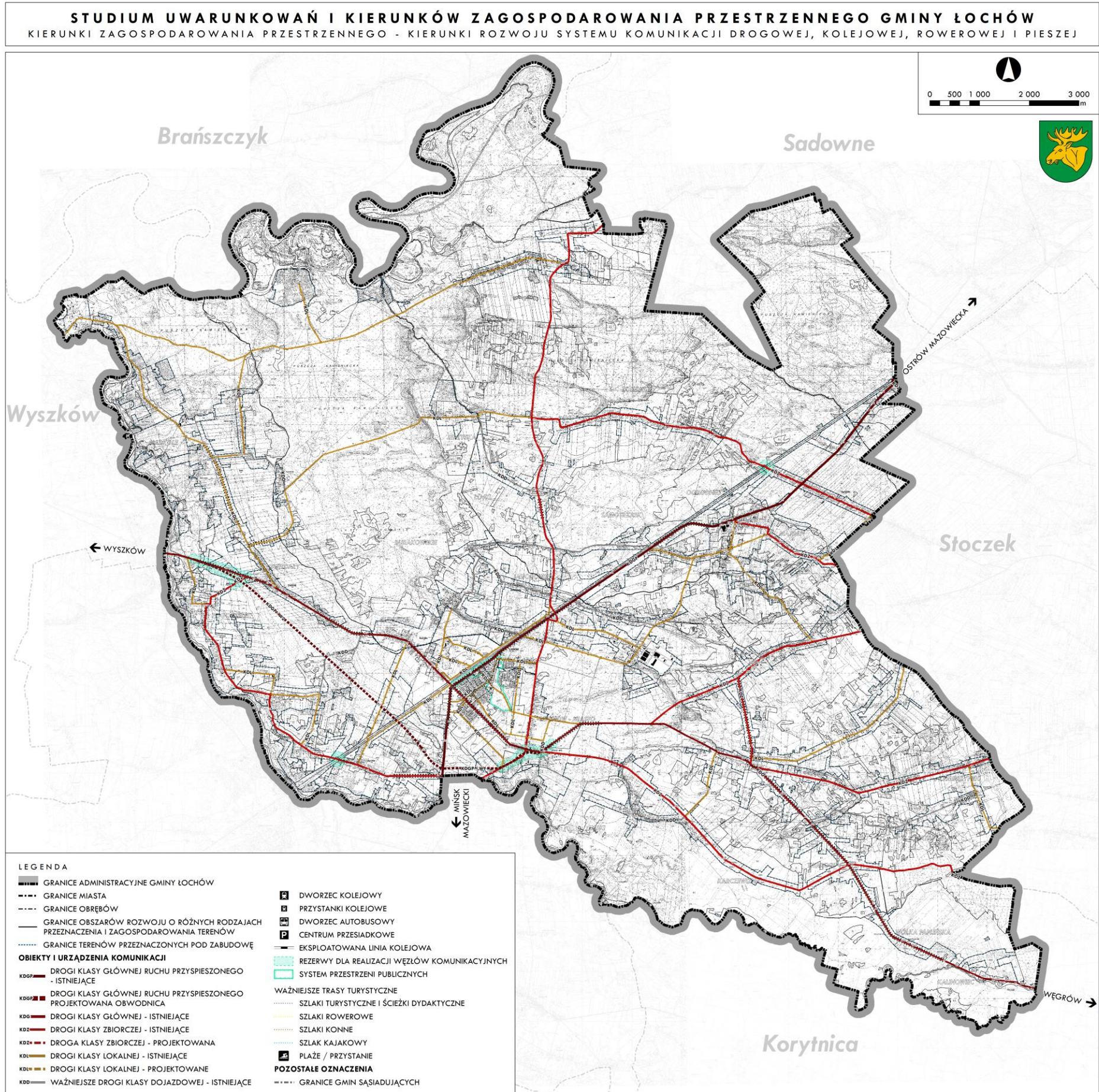
Planowana w ciągu drogi krajowej nr 62 obwodnica Łochowa będzie posiadać klasę drogi głównej ruchu przyspieszonego (KDGP). W studium na rysunku pt. *Kierunki zagospodarowania*

*przestrzennego – planowana struktura funkcjonalno-przestrzenna, wyznacza się najbardziej zatwierdzony (na moment tworzenia studium) wariant przebiegu obwodnicy.*

Wskazany w Studium wariant przebiegu przedmiotowej drogi opiera się na Studium techniczno-ekonomiczno-środowiskowym wraz z elementami koncepcji programowej wraz z materiałami do uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla zadania budowania obwodnicy Łochowa w ciągu drogi krajowej nr 62.

Wariant przewiduje lokalizację w obszarze gminy skrzyżowań w obszarach węzłów z istniejącą drogą krajową nr 62 na początku i końcu obwodnicy oraz skrzyżowanie z istniejącą drogą krajową nr 50. Na przecięciach z pozostałymi istniejącymi drogami gminnymi lub powiatowymi oraz linią kolejową przewiduje się budowę tzw. przejazdów w postaci wiaduktów w ciągach tych dróg oraz linii kolejowej bez powiązań z drogą krajową, możliwa jest także przebudowa i zmiana przebiegu krótkich odcinków dróg gminnych. Dodatkowo projekt obwodnicy przewiduje przejście dla dużych zwierząt zespolone z drogą.





Schemat nr 4. Kierunki rozwoju systemu komunikacji drogowej, kolejowej, 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 wewnątrzosiedlowych 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 przejęcie 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. REZERWY DLA REALIZACJI WĘZŁÓW KOMUNIKACYJNYCH

W Studium wyznaczono rezerwy dla realizacji węzłów komunikacyjnych, które stanowią ważne miejsca pod względem funkcjonalnym w planowanym układzie drogowym oraz przestrzennym w wyznaczonej strukturze urbanistycznej. Większość wskazanych rezerw zlokalizowana jest wzdłuż ciągu drogi krajowej nr 62, w miejscach planowanych nowych połączeń komunikacyjnych z planowaną obwodnicą miasta. Budowa nowoczesnych, zgodnych z wymogami technicznymi

i aktualnymi standardami projektowymi skrzyżowań we wskazanych obszarach, poprawi przepustowość ruchu tranzytowego i rozprawdzającego oraz bezpieczeństwo ruchu drogowego w rejonach tych skrzyżowań. Dodatkowo wskazane miejsca wyznaczają na mapie planowanej struktury funkcjonalno-przestrzennej ważne miejsca pod względem hierarchii, w których należy ze szczególną dbałością planować rozwój. Zabudowa i sposób zagospodarowania terenu w tych obszarach powinny wyróżniać i eksponować miejsca skrzyżowań. Węzły należy kształtować jako miejsca centralne z uporządkowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu, wyeksponowanymi w kierunku układu drogowego. Należy dążyć również do harmonijnego powiązania obudowy węzłów komunikacyjnych z przylegającymi do nich terenami, w szczególności z terenami usytuowanymi w głębi, za obudową skrzyżowań. Należy wspierać działania mające na celu budowę w wyznaczonych obszarach pełnowymiarowych skrzyżowań.

#### 7.4. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW PARKOWANIA

- I. Należy dążyć do stworzenia ogólnomiejskiego 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 (centrum miasta, tereny sportu i rekreacji), 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 stacji i przystanków komunikacji zbiorowej, w szczególności PKP, PKS;
  - 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 wyznaczanie nowych parkingów w sąsiedztwie zabudowy, np.: wzdłuż dróg, na terenach nieefektywnie wykorzystywanych lub nieużytkowanych, przy czym nie należy zajmować na funkcję parkingową wnętrza kwartałów, wnętrza zabudowy stanowiących wspólne przestrzenie zielone, przeznaczone do wypoczynku i rekreacji mieszkańców, a także 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 miasta oraz w miejscach generujących największy ruch, w szczególności w lokalnych ośrodkach usługowych, w miejscach pracy, nauki, atrakcji turystycznych, kulturalnych i przyrodniczych, na terenach osiedli wielorodzinnych, wyznaczonych w koordynacji z siecią ścieżek rowerowych.

**III.** Postuluje się 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 / 100m<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;
- dla zabudowy lotniskowej - minimum 1 miejsce na każdy domek lub działkę lotniskową;
- dla ogrodów działkowych - minimum 2 miejsca na 5 działek dla ogrodów działkowych.

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 zaopatrzonego 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 się odbywać 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.

## 7.5. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI PIESZEJ

- I. Na rysunku Studium wyznaczono ważniejsze powiązania pieszo-rowerowe planowane w granicach gminy. Mają one szczególnie ważne znaczenie dla zachowania ciągłości powiązań pieszych i rowerowych pomiędzy 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 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, krajobrazową, otwartą, zlokalizowaną poza obszarami zabudowanymi. Kluczowymi do realizacji połączeniami pieszymi są odcinki, na których występuje największy ruch pieszy, przede wszystkim połączenie centrum miasta z punktami generującymi największy ruch, tj.: dworzec PKP, park Dębinka, szkoły podstawowe oraz zespół szkół ponadgimnazjalnych, a także ośrodki zdrowia przy Al. Pokoju.
- 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, piesze 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.
- 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 i kolejowy. Należy dążyć do minimalizowania konfliktów przestrzennych wynikających z braku powiązań poprzecznych przez układ drogowy i kolejowy poprzez wyznaczanie i realizowanie takich powiązań.

## 7.6. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI ROWEROWEJ

- I. Na rysunku Studium wyznaczono ważniejsze trasy turystyczne - powiązania pieszo-rowerowe planowane w granicach gminy. Mają one szczególnie ważne znaczenie dla zachowania ciągłości powiązań pieszych i rowerowych pomiędzy 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 krajowej nr 50 i 62, al. Łochowskiej, ul. Nowowiejskiej, ul. Myśliwskiej, ul. M. Konopnickiej, ul. Rzecznej, ul. Laskowskiej.
- 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;
  - zachowanie pełnej spójności źródeł i celów podróży objętych systemem tras rowerowych;
  - dążenie do poprawy bezpieczeństwa ruchu rowerzystów poprzez minimalizację punktów kolizji z ruchem drogowym i kolejowym, minimalizację pochyleń niwelety i różnicy poziomów oraz ujednoczenie prędkości;
  - prowadzenie tras rowerowych 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.
- III. Należy dążyć do budowania ciągłości układu ścieżek rowerowych biegnących poprzecznie przez układ drogowy i kolejowy. Należy dążyć do minimalizowania konfliktów przestrzennych wynikających z braku powiązań poprzecznych przez układ drogowy i kolejowy poprzez wyznaczanie i realizowanie takich powiązań.

## 7.7. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI KOLEJOWEJ

- I. Istniejąca linia kolejowa przebiegająca przez obszar gminy została przedstawiona na rysunku Studium pt. *Kierunki zagospodarowania przestrzennego – planowana struktura funkcjonalno-przestrzenna*. Należy utrzymać oraz modernizować istniejącą sieć kolejową na terenie gminy zgodnie z przebiegiem występującej w gminie magistralnej linii kolejowej nr 6 relacji Zielonka - Kuźnica Białoostocka (odcinek B: Tłuszcz – Prostyń Bug), będącej częścią międzynarodowej linii E75 (Rail Baltica) relacji Warszawa - Białystok - Trakiszki (granica państwa).
- II. System transportu kolejowego w gminie Łochów realizowany jest w granicach:
  - terenów kolejowych zamkniętych - Zgodnie z Decyzją Nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów, przez które przebiegają linie kolejowe, jako terenów zamkniętych (Dz. Urz. MlIR poz. 38),
  - terenów kolejowych nie będących terenami zamkniętymi.
- III. W Studium określa się następujące postulaty w zakresie rozwoju komunikacji kolejowej:
  - należy dążyć do czytelnych powiązań stacji i przystanków kolejowych ze strukturą funkcjonalno-przestrzenną miasta oraz gminy poprzez urządzenie wygodnych ciągów pieszych i rowerowych doprowadzających do głównych generatorów ruchu - miejsc pracy, nauki, lokalnych ośrodków usługowych, przestrzeni publicznych;
  - należy adaptować oraz zapewnić możliwości przestrzenne dla ewentualnej rozbudowy i przebudowy linii kolejowej;
  - należy adaptować oraz modernizować w niezbędnym zakresie istniejące stacje oraz przystanki kolejowe;
  - należy koordynować rozwój systemu komunikacji kolejowej z systemem drogowym, m.in. poprzez budowę wiaduktów kolejowych oraz bezpiecznych przejść dla pieszych;
  - należy modernizować oraz adaptować dworzec w Łochowie wraz z otoczeniem na cele gospodarcze, społeczne, edukacyjne oraz kulturowe w celu utworzenia nowego centrum kultury;
  - należy ograniczyć rozwój nowej zabudowy w pośrednim sąsiedztwie istniejącej linii kolejowej, tak aby nie ograniczać możliwości rozwoju komunikacji kolejowej.
- IV. W związku z realizacją projektu pn.: „Budowa infrastruktury systemu ERTMS/GSM-R na liniach kolejowych PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. w ramach NPW ERTMS” w terenie kolejowym na obszarze gminy Łochów (dz. 2052/72 obręb Łochów miasto oraz dz. 1 obręb Zagrodniki), projektowane są wieże systemu GSMR. W związku z powyższym, nie należy ograniczać możliwości zabudowy obiektów budowlanych ani nakładać ograniczeń wysokości zabudowy w/w obiektów, a także ograniczać realizacji inwestycji kolejowych związanych z budową infrastruktury kolejowej, telekomunikacyjnej wraz z infrastrukturą towarzyszącą związaną z budową systemu GSM-R (infrastruktura światłowodowa i energetyczna). W sąsiedztwie linii kolejowych nie mogą być instalowane jakiegokolwiek urządzenia mogące zakłócić prace infrastruktury kolejowej, w tym systemów łączności.

## 7.8. 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 miasta i 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 zachować oraz zapewnić możliwości przestrzenne dla modernizacji węzła przesiadkowego w okolicach dworca kolejowego w Łochowie;
  - należy dążyć aby trasy autobusów oraz przystanki były zlokalizowane w promieniu 300 – 800 m od obszarów mieszkaniowych;
  - należy dążyć do zachowania izochrony dojścia do przystanków w odległości do 300 m w obszarze centrum miasta;
  - należy dążyć do uzyskania spójności systemów transportu zbiorowego lokalnego i regionalnego, przy uwzględnieniu przystanków przesiadkowych w bezpośrednim sąsiedztwie przystanków i dworców kolejowych;
  - 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 wytyczne ogólne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, dotyczące polityki rozwoju infrastruktury technicznej na terenie gminy Łochów:

- 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 Łochów oparty jest na 2 ujęciach wody wskazanych na rysunku Studium pt. *Kierunki zagospodarowania przestrzennego – planowana struktura funkcjonalno-przestrzenna*:

- Łosiewice,
- Ostrówek.

#### 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;
- 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 i urządzeń przeciwpożarowych;
- należy dążyć do rozbudowy sieci wodociągowej w celu zagwarantowania pełnego pokrycia zapotrzebowania na zaopatrzenie w wodę;
- 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 cmentarze (*Dz. U. z 1959 r. Nr 52 poz. 315*).

### 8.1.2. Gospodarka ściekowa

#### I. Odprowadzanie i oczyszczanie ścieków

Rozwój systemu odprowadzania i oczyszczania ścieków, ze szczególnym uwzględnieniem sieci kanalizacji sanitarnej, pozwalającej na odprowadzenie ścieków do gminnej oczyszczalni ścieków w Łochowie, jest zadaniem priorytetowym w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej na terenie gminy.

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

- kontynuacja realizacji rozbudowy i modernizacji 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 i do ziemi;
- zakaz rolniczego wykorzystania ścieków;

- 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 odprowadzeniem 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;
- odtworzenie, przebudowa, rewitalizacja naturalnych stawów, jezior, zbiorników i zagłębień terenowych dla celów retencjonowania wód deszczowych;
- przebudowa (z zastosowaniem rozwiązań proekologicznych) głównych odbiorników wód opadowych: rzeka Struga, rzeka Wilżanka, rzeka Kopanka, Łojewski Rów, rzeka Lubicza oraz sieć rowów melioracyjnych;
- należy sukcesywnie wyposażać w sieć odprowadzania wód deszczowych i roztopowych tereny położone poza zasięgiem kanalizacji ogólnospławnej zlokalizowane na terenie miasta, a także na obszarach dogęszczającej się zabudowy podmiejskiej;
- 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 Łochów w energię elektryczną odbywa się poprzez GPZ Baczki, w oparciu o linię 220 kV relacji Miłosna – Ostrołęka, dwie linie 110 kV oraz sieć linii 15 kV i 0,4 kV. Po zrealizowaniu budowy dwutorowej linii elektroenergetycznej 400 kV Stanisławów-Ostrołęka (poza terenem gminy), Polskie Sieci Elektroenergetyczne S.A. planują rozbiórkę odcinka linii 220 kV na terenie gminy Łochów. Przebieg istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 220 kV i 110 kV pokazano na rysunku Studium pt. *Kierunki zagospodarowania przestrzennego – planowana struktura funkcjonalno-przestrzenna*.

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

- a) rozwój systemów elektroenergetycznych powinien zagwarantować dostarczenie odbiorcom komunalnym, instytucjonalnym, przemysłowym i rolnikom energii elektrycznej o odpowiednich parametrach ilościowych i jakościowych;
- b) 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;
- c) należy dążyć do tego, aby wszystkie nowo budowane oraz modernizowane linie energetyczne niskiego napięcia wykonywane były jako linie kablowe podziemne;
- d) należy uwzględniać korytarze technologiczne dla istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych niskiego, średniego i wysokiego napięcia;
- e) 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;
- f) dla istniejącej linii elektroenergetycznej o napięciu 220 kV relacji Miłosna-Ostrołęka wymagane jest zachowanie pasa technologicznego o szerokości 50 m (po 25 m w obie strony od osi linii), w obszarze którego obowiązują następujące wytyczne:
- zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych oraz obiektów budowlanych przeznaczonych na stały lub czasowy pobyt ludzi (warunki lokalizacji pozostałych obiektów budowlanych przeznaczonych na stały lub czasowy pobyt ludzi powinny uwzględniać wymogi określone w przepisach odrębnych oraz normach dotyczących projektowania linii elektroenergetycznych),
  - lokalizacja obiektów budowlanych zawierających materiały niebezpieczne pożarowo, stacji paliw, stref zagrożonych wybuchem w pobliżu linii elektroenergetycznej powinna uwzględniać wymogi określone w przepisach odrębnych oraz normach dotyczących projektowania linii elektroenergetycznych,
  - zakazuje się tworzenia hałd, nasypów oraz sadzenia roślinności wysokiej pod linią elektroenergetyczną i w odległości 6,0 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu fazowego (w świetle koron),
  - dopuszcza się wykonanie napraw oraz prac remontowych i konserwacyjnych na linii elektroenergetycznej oraz jej rozbiórkę,
  - teren w pasie technologicznym linii elektroenergetycznej nie może być kwalifikowany jako teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową ani jako teren związany z działalnością gospodarczą (przesyłową) właściciela linii;
- g) linie elektroenergetyczne SN i nN należy w miarę możliwości prowadzić po oddzielnych trasach;
- h) nowe odcinki linii elektroenergetycznych SN i nN oraz oświetlenia ulicznego należy w miarę możliwości prowadzić w liniach rozgraniczających drogi;
- i) nowe stacje transformatorowe należy projektować w formie słupowej (w szczególnych przypadkach dopuszcza się budowę wolnostojących stacji wewnątrzowych);
- j) 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 odbywać się w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwego operatora systemu elektroenergetycznego według zasad określonych w przepisach prawa energetycznego.

## **II. Zaopatrzenie w ciepło**

Na terenie gminy Łochów zaopatrzenie w ciepło realizowane jest z wykorzystaniem lokalnych kotłowni oraz 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 budynków oświatowych, komunalnych, wielorodzinnych 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.

### III. Zaopatrzenie w gaz

Gmina Łochów położona jest poza zasięgiem gazociągów magistralnych, brak jest więc technicznych możliwości dostawy gazu ziemnego. Zgodnie z „Planem Rozwoju w zakresie zaspokojenia obecnego i przyszłego zapotrzebowania na paliwa gazowe na lata 2020-2029” Operator Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A. nie przewiduje inwestycji na terenie Gminy Łochów. W granicach gminy znajdują się, położone wzdłuż głównych ulic, gazociągi średniego ciśnienia należące do Polskiej Spółki Gazownictwa, które mogą stanowić gazociągi bazowe dla gazyfikacji gminy.

Na terenie gminy Łochów zaopatrzenie w gaz realizowane jest głównie przez wykorzystanie gazu płynnego LPG w indywidualnych gospodarstwach domowych. Od 2018 roku część miasta Łochów zasilana jest z gazociągu średniego ciśnienia relacji Dobrze - Łochów, wybudowanego dzięki porozumieniu gminy z firmą SIME Polska SP. z o.o. Planuje się dalszą rozbudowę sieci gazowej średniego ciśnienia.

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

- należy dążyć do sukcesywnej rozbudowy sieci gazowej na terenach, które dotychczas nie zostały zgazyfikowane;
- zakłada się, że wszystkie tereny mieszkaniowe o zwartej zabudowie oraz tereny aktywności gospodarczej i usług w mieście oraz na terenach wiejskich będą miały docelowo dostęp do sieci gazowej średniego ciśnienia;
- warunki techniczne, jakim winny odpowiadać sieci gazowe określa Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 26.04.2013 r. (*Dz. U. z dnia 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;
- należy rezerwować trasy dla sieci gazowej w liniach rozgraniczających drogi;
- linia ogrodzeń powinna przebiegać min. 0,5 m od gazociągu ś/c;

- w strefie kontrolowanej istniejących gazociągów dopuszcza się budowę nowych sieci gazowych;
- 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;
- dla budownictwa jednorodzinnego i zagrodowego szafki gazowe winny być lokalizowane w linii ogrodzeń (otwierane na zewnątrz ogrodzenia), w pozostałych przypadkach w miejscu uzgodnionym z zarządcą sieci gazowej;
- gazociągi, które w wyniku modernizacji ulic i dróg w liniach rozgraniczających drogi znalazłyby się pod jezdnią, należy przenieść w pas drogowy poza jezdnię na koszt inwestora budowy gazociągu (właściciela);
- podczas prowadzenia prac modernizacyjnych ulic i dróg należy zabezpieczyć istniejące gazociągi przed uszkodzeniem przez ciężki sprzęt budowlany i samochody.

Określone powyżej zasady oraz postulaty powinny być realizowane w oparciu o potrzeby wykorzystywania paliwa gazowego przez lokalne przedsiębiorstwa oraz mieszkańców, a także przy spełnieniu warunków technicznych i ekonomicznych przyłączenia do sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **IV. Odnawialne źródła energii**

Wyznacza się granice obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW, oraz granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, wyznaczone zgodnie z rys. Studium pt. *Kierunki zagospodarowania przestrzennego – planowana struktura funkcjonalno-przestrzenna*. W granicach wyznaczonych obszarów dopuszcza się wyłącznie urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW.

##### **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:

- a) dopuszcza się lokalizację sieci telekomunikacyjnych zarówno w tradycyjnych, jak i w nowych technologiach, w tym budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury światłowodowej;
- b) wszelkie, projektowane stałe oraz tymczasowe obiekty o wysokości równej lub wyższej niż 50 m n.p.t., przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, należy zgłaszać do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP;
- c) 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 Łochów nie funkcjonuje obecnie żadne składowisko odpadów. Odpady komunalne z terenu gminy trafiają do instalacji komunalnych w Woli Suchożebrskiej, Ławach, Starym Lubiejewie lub Wierzbnie. Przy dawnym gminnym składowisku odpadów w Łojewie działa obecnie PSZOK. Gmina nie ma aktualnie potrzeb inwestycyjnych związanych z gospodarką odpadami. Priorytetem w następnych latach jest położenie nacisku na edukację społeczeństwa i sukcesywne przeprowadzanie kampanii edukacyjnych w zakresie 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;
- nie dopuszcza się lokalizacji składowisk odpadów oraz instalacji termicznego unieszkodliwiania odpadów;
- należy prowadzić edukację ekologiczną dotyczącą gospodarki odpadami w gminie w zakresie konieczności selektywnej zbiórki odpadów oraz dążyć do ograniczenia ilości powstających odpadów poprzez podnoszenie świadomości społecznej w zakresie stosowania opakowań wielokrotnego użytku;
- 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.



**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 nie będące w rozumieniu studium samodzielnym 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. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym obejmują:
  - tereny dróg gminnych i oraz obiektów i urządzeń transportu publicznego, w tym ogólnodostępnych parkingów;
  - teren węzła przesiadkowego;
  - tereny stacji ujęcia i uzdatniania wody (Łosiewice, Ostrówek), wraz z całą siecią wodociągową;
  - teren oczyszczalni ścieków przy ulicy Przemysłowej w Łochowie wraz z całą siecią kanalizacyjną;
  - teren składowiska odpadów w Łojewie;
  - tereny szkół (Brzuza, Budziska, Kalinowiec, Kaliska, Kamionna, Laski, Łochów, Ogrodniki, Ostrówek, Zambrzyniec);
  - tereny usług sakralnych (Jerzyska, Kaliska, Kamionna, Łochów, Ogrodniki);
  - tereny jednostek straży pożarnej (Baczki, Brzuza, Budziska, Gwizdały, Jasiorówka, Laski, Łochów, Matały, Ogrodniki, Ostrówek, Pogorzelec);
  - teren stadionu miejskiego;
  - tereny czynnych cmentarzy (Gwizdały, Kamionna, Łochów, Łosiewice, Majdan, Ogrodniki).
- 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 nie kolidujący z funkcją tych terenów i przepisami odrębnymi.

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

Na terenie gminy Łochów występują obszary przewidziane do realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa.

Do inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym należą:

- budowa obwodnicy Łochowa w ciągu drogi krajowej nr 62;
- inwestycje w zakresie sieci kanalizacyjnych, w tym budowa i modernizacja;
- ubezpieczenie prawego brzegu rz. Bug, km 54, m. Szumin wraz z udrożnieniem koryta rzeki;
- odbudowa wałów rzeki Bug dla ochrony obszaru Brok - Szumin;
- odbudowa wału wstecznej rzeki Bug w miejscowości Szumin;
- prace na linii E 75 na odcinku Sadowne – Czyżew wraz z robotami pozostałymi na odcinku Warszawa Rembertów – Sadowne;
- modernizacja linii kolejowej E 75 Rail Baltica Warszawa – Białystok – granica z Litwą, etap I, odcinek Warszawa Rembertów – Zielonka – Tłuszcz (Sadowne) Faza II.

Wyróżnia się następujące obszary, na których realizowane są i będą w/w cele publiczne o znaczeniu ponadlokalnym:

- sieć dróg krajowych, wojewódzkich, powiatowych i obszary niezbędne do ich budowy lub modernizacji ;
- tereny do lokalizacji obwodnicy Łochowa w ciągu drogi krajowej nr 62;
- tereny kolejowe;
- tereny infrastruktury technicznej - obiekty i urządzenia kanalizacyjne oraz obszary niezbędne do ich budowy i modernizacji;
- tereny nadrzeczne rzeki Bug.

**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 miasta, skarbu państwa i gruntach pozostałych;
    - publiczne przestrzenie wspomagające, położone na gruntach: miasta, skarbu państwa i pozostałych.
  - III. Obszary zieleni mogą przyjmować funkcje obszarów przestrzeni publicznej w zależności od ich szczegółowego przeznaczenia, form własności i stopnia udostępnienia i 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 przede wszystkim centrum Łochowa – obszar od al. Węgrowskiej do ul. Leśnej, na południe od linii kolejowej wraz z terenem targowiska miejskiego i parku miejskiego. 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. Wskazane na rysunku Studium przestrzenie publiczne mają charakter orientacyjny - dopuszcza się ich modyfikowanie, uzupełnianie i rozszerzanie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.
- Konieczne jest budowanie ciągłych powiązań, które zapewnią dobry dostęp do przestrzeni publicznych w różnych częściach gminy. Nasylenie 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 centrum miasta, 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 Łochów, 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;

2) o znaczeniu regionalnym:

a) **obszar funkcjonalny Doliny Liwca** (określony w Strategii rozwoju turystyki doliny Liwca na lata 2015-2020 z perspektywą do roku 2025) - obejmuje teren dwóch gmin - Łochów i Jadów, dla których Liwiec jest rzeką graniczną. Najważniejszym celem strategicznym dla Doliny Liwca jest rozwój gospodarczy i społeczny, poprzez zwiększenie roli turystyki. Główne kierunki rozwoju turystyki określone w strategii dla Doliny Liwca są następujące:

- budowanie produktów turystycznych opartych na walorach przyrodniczych obszaru, w tym: turystyka aktywna (rowerowa, konna, kajakowa), turystyka rehabilitacyjno-lecznicza, rodzinna, przyrodnicza, pielgrzymkowa, krajoznawcza, oferująca turystykę weekendową, rekreacyjne wyjazdy jednodniowe, turnusy dla grup zorganizowanych, pobyty w gospodarstwach ekologicznych;
- rozwój efektywnego systemu marketingu i promocji marki Dolina Liwca;
- tworzenie zintegrowanego systemu zarządzania gospodarką turystyczną, opartego o partnerską współpracę.
- 2021 roku przystąpiono również do opracowania Strategii Rozwoju Ponadlokalnego dla obszaru funkcjonalnego Partnerstwa Razem dla Rozwoju Doliny Liwca na lata 2021-2030, w oparciu o porozumienie między Gminą Liw, Gminą Strachówka, Gminą Stoczek, Gminą

Sadowne, Gminą Miedzna, Gminą Łochów, Gminą Jadów, Gminą Korytnica, Miastem Węgrów a Powiatem Węgrowskim.

- na poziomie lokalnym działania koncentrują się głównie w zachodniej części gminy, w miejscowościach położonych w bezpośrednim sąsiedztwie rzeki Liwiec: w Barchowie, Kaliskach, Łazach, Nadkolu czy Pogorzelcu.

b) **strefy funkcjonalno-przestrzenne obowiązujące na obszarze Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego** (określone w planie ochrony Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego - *Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 172, poz. 6757, z późn. zm.*):

**A** – strefa ochrony konserwatorskiej wprowadzona celem objęcia formami ochrony obszarów i obiektów o najcenniejszych wartościach przyrodniczo-krajobrazowych i kulturowych oraz dla istniejących rezerwatów przyrody i użytków ekologicznych, którą tworzą:

- **AIR** – istniejące rezerваты przyrody;
- **AIU** – istniejące użytki ekologiczne;
- **APR** – projektowane rezerваты przyrody lub powiększenie istniejących rezerwatów przyrody;
- **APU** – projektowane użytki ekologiczne;
- **APZ** – obiekty proponowane do wpisu do rejestru zabytków.

**B** – strefy działań ochronnych:

- **BCS** – strefa ochrony czynnej stabilizującej wprowadzona celem utrzymania istniejącej skali i sposobu użytkowania terenu, którą tworzą:

**BCS I** – strefa zachowania krajobrazu rolniczego, w tym mozaiki polno-łąkowo-leśnej:

**BCS IA** – strefa produkcji rolnej z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej,

**BCS IB** – strefa produkcji rolnej z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej i zagospodarowania rekreacyjnego;

- **BCS II** – strefa zachowania harmonijnego krajobrazu kulturowego:

**BCS IIA** – strefa zachowania cennych wartości kultury, **BCS IIB** – strefa osadnictwa wiejskiego;

- **BCR** – strefa ochrony czynnej renaturyzacyjnej wprowadzona celem przywrócenia wcześniej istniejących warunków rozwoju biotopów lub odtworzenia elementów krajobrazu kulturowego, którą tworzą:

- **BCR I** – strefa renaturyzacji zdegradowanych ekosystemów hydrogenicznych,

- **BCR II** – strefa rewaloryzacji techniczno-architektonicznej krajobrazu kulturowego;

- **BCK** – strefa ochrony czynnej kreatywnej wprowadzona celem zmiany istniejącego stanu środowiska przyrodniczego i kulturowego poprzez wywołanie ukierunkowanych i kontrolowanych procesów, którą tworzą:

- **BCK I** – strefa kształtowania zróżnicowanej struktury wiekowej, gatunkowej i przestrzennej drzewostanów;

- **BCK II** – strefa poprawy stosunków wodnych ekosystemów hydrogenicznych;

- **BCK III** – strefa przeciwdziałania zmniejszeniu i fragmentacji terenów otwartych (łąkowych, torfowiskowych, murawowych) w wyniku samoistnej sukcesji lasu lub celowego zalesiania;
  - **BCK IV** – strefa przekształceń funkcjonalno-przestrzennych elementów krajobrazu kulturowego;
  - **BCE** – strefa ochrony czynnej eksperymentalnej wprowadzona celem sprawdzenia efektu aktywnej ochrony określonego elementu przyrody.
- 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 miasta**, obejmuje zasięgiem tereny położone w ścisłym centrum miasta: Al. Łochowską, Al. Węgrowską, dworzec kolejowy Łochów wraz z otoczeniem, park Dębinka, targowisko miejskie, cmentarz parafialny, Urząd Miejski, Miejski i Gminny Ośrodek Kultur 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 miasta. 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 i podniesienie prestiżu centrum miasta, jako serca i wizytówki gminy. Centrum miasta 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 miejską oraz kulturową. 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 zabytkowych zespołów i parków dworskich: Baczki, Barchów, Kamionna, Łochów, Pogorzelec**, obejmują swoim zasięgiem miejscowości w których znajdują się zabytkowe założenia dworsko-parkowe oraz pałacowo-parkowe: Baczki, Barchów, Kamionna, Łochów,



Pogorzelec. Obszary oznaczone są na rysunku Studium pt. *Kierunki zagospodarowania przestrzennego – planowana struktura funkcjonalno-przestrzenna* symbolem „Z”. Są to obszary, które posiadają duży potencjał dla rozwoju turystyki, w których są zlokalizowane obiekty o unikatowych wartościach kulturowych. Należy tutaj koncentrować działania rewitalizacyjne założeń pałacowo-parkowych i założeń dworsko-parkowych oraz innych elementów zabytkowych, zintegrowanych z inwestycjami poprawiającymi funkcjonowanie oraz jakość infrastruktury komunikacyjnej oraz technicznej. Należy wspierać działania polegające na adaptacji obiektów zabytkowych na cele hotelowe oraz uzdrowiskowe (centrum relaksu i odnowy, spa itp.). Planuje się wzmocnienie znaczenia poszczególnych obszarów jako odrębnych, identyfikowalnych założeń urbanistycznych o wykształconych, czytelnych centrach, porządkujących i spajających poszczególne układy w całość, przy jednoczesnym zachowaniu ich unikatowego, kameralnego charakteru. Należy dążyć do wzmocnienia powiązań wewnętrznych obszarów lokalnych centrów usługowych z obszarami historycznych założeń parkowych. Należy wspierać działalności związane z gastronomią (gospodarstwa agroturystyczne, gospody, zajazdy) oraz inne działalności związane z turystyką.

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 miasta oraz terenów wiejskich na terenie całej 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:
  - a) zagwarantowanie pełnej ochrony obszarów chronionych przed niekontrolowaną zabudową, w tym również poprzez wprowadzenie zakazu jakiegokolwiek zabudowy;
  - b) zagwarantowanie formalno-prawnych warunków dla zwiększenia atrakcyjności inwestycyjnej gminy, w szczególności poprzez zwiększenie wielofunkcyjności obszaru centrum miasta, terenów aktywności gospodarczej, terenów w rejonach węzłowych, a także poprzez ochronę wartości kulturowych i przyrodniczych oraz przestrzeni rolniczej, stosując odpowiednie zapisy w planach miejscowych;
  - c) zabezpieczenie interesów gminy, w szczególności w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego, krajobrazu kulturowego, infrastruktury komunikacyjnej, technicznej i społecznej oraz kształtowania przestrzeni publicznych;
  - d) respektowanie zasad zrównoważonego rozwoju, interesu publicznego oraz interesu właścicieli terenów;
  - e) wskazanie, które z określonych w Studium możliwych w danym obszarze rozwoju: funkcji, rodzajów zabudowy i zagospodarowania terenów będą mogły być realizowane na samodzielnych działkach;
  - f) 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;
  - g) 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;
  - h) 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;
- i) 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 Łochów 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 Łochów 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 POCHODZĄCĄ WYŁĄCZNIE Z PROMIENIOWANIA SŁONECZNEGO.

Na rysunku *Studium* wyznacza się obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW pochodzącą wyłącznie z promieniowania słonecznego oraz granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu.

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

Na obszarze gminy Łochów 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 III klasy bonitacyjnej oraz grunty leśne). Tereny te są rozproszone na obszarze całej gminy, ale ich największa koncentracja występuje w zachodniej części gminy.

Dla wszystkich terenów budowlanych wskazanych w Studium, które leżą na gruntach rolnych klasy 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 Burmistrz Łochowa 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 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.
- 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 zbiorniki 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” jako tereny lasów. 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, nie będących 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 wyznaczenie miejsc piknikowych. W szczególności należy uwzględnić istniejące i planowane trasy turystyczne i powiązania pieszo-rowerowe wyznaczone na rysunku Studium pt. Kierunki zagospodarowania gminy.

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 Łochów znajdują się obszary szczególnego zagrożenia powodzią zlokalizowane wzdłuż rzek Bug i Liwiec. 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%. Zajmują one północne, zachodnie i południowe tereny wzdłuż granic gminy, głównie przy miejscowościach: Szumin, Nadkole, Pogorzelec, Kaliska, Barchów, Laski, Karczewizna, Wólka Paplińska i Kalinowiec oraz południowy fragment miasta Łochów. 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 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 odstęstwa 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 Łochów 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 Łochów 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 Łochów nie występują obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne.

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

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

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

Na rysunku Studium pt. *Kierunki zagospodarowania przestrzennego – planowana struktura funkcjonalno-przestrzenna* naniesiono następujące podobszary, składające się na obszar rewitalizacji wyznaczony w *Lokalnym Programie Rewitalizacji Gminy Łochów na lata 2016-2022 Aktualizacja*:

- miejski (sołectwo Łopianka, osiedle „Łochów Fabryczny”, osiedle „Wymyśle”, osiedle „Centrum”, osiedle „Stary Łochów”, osiedle „Laskowska”),
- sołectwo Karczewizna,
- sołectwo Kaliska.

W wyznaczonych obszarach charakteryzujących się cechami obszarów rewitalizacji wszelkie działania należy opierać na założeniach Lokalnego Planu Rewitalizacji przy uwzględnieniu pozostałych ustaleń Studium dla wyznaczonych obszarów. Wyznaczone obszary obejmują obszary zdegradowane określone w Lokalnym Programie Rewitalizacji Gminy Łochów na lata 2016-2022 Aktualizacja.



Dla wskazanych obszarów należy podejmować zintegrowane działania w sferze społecznej, gospodarczej, środowiskowej i kulturalnej oraz zmiany funkcjonalno-przestrzenne, które mają na celu przywrócenie świetności wartościowej zabudowy i elementów zagospodarowania terenu, podniesienie ich jakości i estetyki oraz aktywizację społeczną i gospodarczą, a przy tym korzystną zmianę wizerunkową, przy zachowaniu ochrony wartości dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

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

Tereny zamknięte w gminie Łochów stanowią tereny kolejowe obejmujące działki o numerach ewidencyjnych: 1 - obręb Zagrodniki, 137 - obręb Barchów, 321 - obręb Ogrodniki, 585/4, 585/5, 585/6 - obręb Jasiorówka, 885 - obręb Ostrówek, 97/2 - obręb Łojew, 2052/72, 2052/49 - obręb Łochów, 454 - obręb Kaliska. W/w działki związane są z przebiegiem linii kolejowej nr 6 relacji Zielonka - Kuźnica Białostocka.

Należy dążyć do optymalizacji zasięgów terenowych związanych z docelowym układem terenów kolejowych zamkniętych i nie będących terenami zamkniętymi. Należy dążyć do uporządkowania stanu prawnego terenów potencjalnych przedsięwzięć inwestycyjnych oraz uproszczenia procedur administracyjnych związanych z uruchomieniem inwestycji na terenach, dla których uzasadnione jest wyłączenie z wykazu terenów zamkniętych.

W sąsiedztwie linii kolejowej obowiązują ograniczenia, nakazy i zakazy wynikające z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego. Zagospodarowanie i zabudowa terenów w sąsiedztwie linii kolejowej nie może powodować ograniczenia możliwości jej eksploatacji, powodować zakłócania działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także powodować zagrożenia bezpieczeństwa ruchu kolejowego.

## 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 1 - rysunku Studium *Kierunki zagospodarowania przestrzennego* - planszy zbiorczej w skali 1:10 000;
  - 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. Przeprowadzone analizy uwarunkowań określających potrzeby i możliwości rozwoju gminy wykazały potencjał rozwojowy i zapotrzebowanie na tereny inwestycyjne, zarówno pod zabudowę mieszkaniową, jak również usługową oraz przemysłową i produkcyjną.

- II. 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, krajobrazowych, 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 jednorodzinna i zagrodowa, szczególnie znamienne dla obszarów wiejskich, a także zabudowa letniskowa zlokalizowana przede wszystkim w zachodniej i północno-zachodniej części gminy. 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, a także złożone wnioski mieszkańców zdecydowano nieznacznie zwiększyć tereny inwestycyjne dla rozwoju budownictwa mieszkaniowego oraz

letniskowego, a tylko o utrzymaniu dotychczasowych terenów inwestycyjnych, wyznaczonych w dokumentach planistycznych i administracyjnych, jako pozostawienie istniejącego, wcześniej nadanego stanu formalnego i prawnego. Obszary dla rozwoju zabudowy zlokalizowane poza planami miejscowymi przewidziano zatem na obszarach wyznaczonych w oparciu o wcześniej obowiązujący dokument Studium 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.

- III. Zabudowa aktywności gospodarczej i usługowa została wyznaczona w obszarach stanowiących strefę intensywnego rozwoju gospodarczego, kształtowanych wzdłuż układu komunikacji kołowej i kolejowej oraz istniejącej infrastruktury technicznej. Takie usytuowanie przyczynia się do lepszej dostępności komunikacyjnej planowanych terenów inwestycyjnych oraz 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.
- IV. 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 mieszkańców i atrakcyjności zamieszkiwania, poszerzanie dostępności usług publicznych, przestrzeni publicznych oraz terenów sportu, rekreacji i wypoczynku, towarzyszących zabudowie mieszkaniowej,
  - kształtowanie korzystnych kierunków i podstaw dla rozwoju gospodarczego, ekonomicznego gminy, podnoszenia efektywności wszechstronnego rozwoju oraz podnoszenia rangi i znaczenia gminy na tle regionu, przy jednoczesnej dbałości o rozwój wysokiej jakości i technologii, przyjaznych środowisku przyrodniczemu działalności inwestycyjnych,
  - ochrona i wzmocnienie walorów rolniczych oraz przyrodniczo-krajobrazowych oraz kształtowanie wysokiej jakości przestrzeni miejskiej i środowiska przyrodniczego.

### 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:

- a) wniosków o zmianę przeznaczenia terenów;
- b) wydawanych decyzji administracyjnych o:
  - ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego,
  - warunkach zabudowy,
  - lokalizacji drogi,
  - lokalizacji terenów nowych inwestycji,
  - zatwierdzeniu projektów geodezyjnych;
- c) 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 zastały 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 Łochów w kontekście kierunków rozwoju przyjętych w projekcie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Łochów*. 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 zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, zabudowy letniskowej, zabudowy usługowej oraz aktywności gospodarczej, a także obszarów produkcji energii elektrycznej pochodzącej z promieniowania słonecznego oraz układu komunikacyjnego. Zmiany wynikały z potrzeb rozwojowych i społecznych, a wyznaczone zostały w oparciu o zgłoszone wnioski inwestorów i właścicieli gruntów o zmianę przeznaczenia terenu, wydane decyzje administracyjne oraz przeprowadzone analizy. W efekcie zwiększono powierzchnię rezerwy dla rozwoju terenów: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), zabudowy jednorodzinnej i usług (MNU), zabudowy letniskowej (ML), zabudowy usługowej (U), wydzielonych usług publicznych (UP), usług turystyki (UT), wydzielonych usług sportu i rekreacji (US), aktywności gospodarczej (AG), produkcji energii elektrycznej pochodzącej z promieniowania słonecznego (PE) i terenów kolejowych (KK). Zwiększenie powierzchni wymienionych obszarów odbyło się kosztem przede wszystkim dotychczasowych rezerw dla gruntów rolniczych, zieleni i leśnych, a także terenów mieszkaniowych. Zmiany układu komunikacyjnego dotyczyły przede wszystkim zabezpieczenia rezerwy dla przebiegu projektowanej obwodnicy - drogi głównej ruchu przyspieszonego. Zmiana ta umożliwi w przyszłości budowę planowanej drogi w przebiegu pokazanym na rysunku Studium.

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. 18-43

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

- ROZDZIAŁ II - PRZEZNACZENIE I ZAGOSPODAROWANIE TERENU - str. 44-60

(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. 61-65

- ROZDZIAŁ IV - INFRASTRUKTURA TECHNICZNA - str. 66-84

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

- ROZDZIAŁ V - UKŁAD KOMUNIKACYJNY - str. 85-94

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

- ROZDZIAŁ VI - ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE - str. 95-129

(ogólna charakterystyka środowiska gminy, walory przyrodniczo-krajobrazowe i ich ochrona, obszary i obiekty objęte ochroną na podstawie ustawy o ochronie przyrody, obszary i obiekty proponowane do objęcia ochroną prawną, 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. 130-149

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

- ROZDZIAŁ VIII - WARUNKI I JAKOŚĆ ŻYCIA MIESZKAŃCÓW - str. 150-170

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

- ROZDZIAŁ IX - POTRZEBY MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY - str. 171-190

(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. 6-10,

- ROZDZIAŁ II - GŁÓWNE KIERUNKI ROZWOJU GMINY - str. 11-17

- ROZDZIAŁ III - KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ GMINY, W TYM TERENY WYŁĄCZONE Z ZABUDOWY - str. 18-53

(model planowanej struktury funkcjonalno-przestrzennej, 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. 54-84

(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. 85-97

(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 DOBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ - *str. 85-105*

(ochrona obszarów i obiektów dziedzictwa kulturowego i zabytków ),

- ROZDZIAŁ VII - KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI, TRANSPORTU I PARKOWANIA - *str. 106-118*

(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 komunikacji kolejowej, kierunki rozwoju systemów transportu zbiorowego),

- ROZDZIAŁ VIII - KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - *str. 119-126*

(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. 127-129*

(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. 130-135*

(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. 136-143*

(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 100 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. 144-151.*