

Załącznik nr 2
do Uchwały Nr .../.../2018
Rady Miejskiej w Łochowie
z dnia 2018 r.

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŁOCHÓW

TOM II

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO



TEKST UJEDNOLICONY

Łochów 2006, 2015, 2018

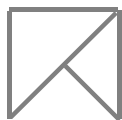
Ujednolicone studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania
przestrzennego gminy Łochów, w części dotyczącej kierunków
zagospodarowania przestrzennego, składa się z:

- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łochów z 2006 r. uchwalonego 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,
- Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łochów z 2015 r. uchwalonej Uchwałą Nr VI/33/2015 Rady Miejskiej w Łochowie z dnia 25 lutego 2015 r. w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łochów – **tekst oznaczony kolorem czerwonym.**
- Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łochów z 2018 r. uchwalonej Uchwałą Nr .../.../2018 Rady Miejskiej w Łochowie z dnia 2018 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łochów dla działek nr ewid. 181/1, 181/2, 181/3, położonych w obrębie wsi Twarogi – **tekst oznaczony kolorem zielonym.**

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z 2006 roku wraz ze zmianą z 2015 i 2018 roku w części dotyczącej kierunków zagospodarowania przestrzennego zawarte zostały w:

- opracowaniu tekstowo-graficznym zawierającym ustalenia określające kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy – tom II – kierunki zagospodarowania przestrzennego wraz z aneksami nr 4, 5, 6,
- rysunkach studium w skali 1 : 25 000 przedstawiających odniesienie przestrzenne dla ustaleń określających kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy oraz granice obszarów, o których mowa w art. 10 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – ujednolicone plansze nr 1, 2 oraz plansza nr 3.

PRO ARTE



pracownia 15

PRO ARTE Spółdzielnia Architektów, 02 - 541 Warszawa, ul. Narbutta 42 m 10, tel/fax 0 22 848 00 21
pracownia 15 00 - 401 Warszawa, ul.3 Maja 7a m 63, tel 0 22 622 02 16



S T U D I U M U W A R U N K O W A Ń I K I E R U N K Ó W Z A G O S P O D A R O W A N I A P R Z E S T R Z E N N E G O G M I N Y Ł O C H Ó W

T O M I I – K I E R U N K I Z A G O S P O D A R O W A N I A P R Z E S T R Z E N N E G O

Zespół autorski

Doroty Gadomskiej – upr. urb. Nr 1659 – kierownik zespołu
Karolina Kobus
Hanna Mieszkowska
współpraca – Renata Piętka

WARSZAWA 2004 – 2006

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

CZĘŚĆ II

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Opracowanie:



Koncept Pracownia Urbanistyczna
ul. Chartowo 29/514, 61-245 Poznań
tel. (+48) 61 307 03 53
e-mail: biuro@konceptpracownia.pl
www.konceptpracownia.pl

mgr Michał Chlebowski – wpis na listę Zachodniej Okręgowej Izby Urbanistów Z-561

Poznań - Łochów, 2014 – 2015

**ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY ŁOCHÓW DLA DZIAŁEK NR EWID. 181/1, 181/2,
181/3, POŁOŻONYCH W OBRĘBIE WSI TWAROGI**

CZĘŚĆ II

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Opracowanie:



tel. (+48) 61 307 03 53

e-mail: biuro@konceptpracownia.pl

www.konceptpracownia.pl

mgr Michał Chlebowski – nr zaświadczenia Z-561/KW/402/2014

mgr Maciej Groszak

Poznań - Łochów, 2018

1. Założenie podstawowe - koncepcja rozwoju zagospodarowania przestrzennego gminy	3
1.1. MISJA GMINY ORAZ DŁUGOOKRESOWE CELE STRATEGICZNE ROZWOJU W ZAKRESIE POLITYKI PRZESTRZENNEJ:	3
1.2. ŚREDNIOOKRESOWE I OPERACYJNE CELE ROZWOJU	3
1.3. WARUNKI I MOŻLIWOŚCI REALIZACJI CELÓW ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY - ANALIZA SWOT	8
1.4. FUNKCJE GMINY:	13
1.5. STRUKTURA PRZESTRZENNA GMINY W ASPEKCIE WYMAGAŃ OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO	13
1.6. STRUKTURA PRZESTRZENNA GMINY W ASPEKCIE DOMINUJĄCYCH FUNKCJI.	14
2. Kierunki zmian w zagospodarowaniu przestrzennym i w przeznaczeniu terenów	15
2.1. KIERUNKI ZMIAN W PRZEZNACZENIU TERENÓW	15
2.2. KIERUNKI ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM MIEJSKIEJ CZĘŚCI GMINY	19
2.2.1 <i>Generalna struktura funkcjonalna miasta Łochów</i>	19
2.2.2 <i>Elementy kształtujące strukturę przestrzenną i krajobraz miasta</i>	21
2.2.3 <i>Obszary planowanego rozwoju i przekształceń</i>	23
2.3. KIERUNKI ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM WIEJSKIEJ CZĘŚCI GMINY	25
2.3.1 <i>Generalne kierunki przekształceń strefy osadnictwa</i>	25
2.4. STANDARDY ZABUDOWY, ZAGOSPODAROWANIA I UŻYTKOWANIA TERENU	29
2.5. KONCEPCJA ROZMIESZCZENIE INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO	31
3. Zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej	34
4. Ochrona dziedzictwa kulturowego	36
4.1. ZABYTKI NIERUCHOME WPISANE DO WOJEWÓDZKIEGO REJESTRU	37
<i>Zasady ochrony zabytków wpisanych do rejestru</i>	37
4.2. OBSZARY I OBIEKTY WPISANE DO EWIDENCJI ZABYTKÓW	40
4.3. OBSZARY I OBIEKTY DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ WSKAZANE DO OCHRONY PRAWEM MIEJSCOWYM	43
5. Ochrona środowiska i jego zasobów	43
5.1. OBSZARY I OBIEKTY OBJĘTE OCHRONĄ PRZYRODY	44
5.2. ZASADY OCHRONY OBIEKTÓW OBJĘTYCH OCHRONĄ PRZYRODY - POMNIKI PRZYRODY	45
5.3. ZASADY OCHRONY OBSZARÓW OBJĘTYCH OCHRONĄ PRZYRODY	45
5.3.1 <i>Obszar A i B</i>	45
5.3.2 <i>Obszar C</i>	47
5.4. ZASADY OCHRONY OBSZARÓW OBJĘTYCH OCHRONĄ PRZYRODY POŁOŻONYCH W STREFIE BEZPOŚREDNIEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ	50
5.4.1 <i>Obszar Z/C</i>	50
5.4.2 <i>Obszar Z</i>	51
5.5. ZASADY OCHRONY POZOSTAŁYCH OBSZARÓW OBJĘTYCH OCHRONĄ PRZYRODY	53
5.5.1 <i>Obszar D</i>	53
5.6. ZASADY OCHRONY POWIERZCHNI ZIEMI	56
5.7. ZASADY OCHRONY ZASOBÓW WODNYCH	56
5.8. ZASADY OCHRONY POWIETRZA PRZED ZANIECZYSZCZENIAMI	57
5.9. ZASADY OCHRONY PRZECZ ZAGROŻENIAMI	57
6. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne	58
7. Obszary wymagające rehabilitacji lub rekultywacji	58

8. Rozwój systemu transportowego	59
8.1. KIERUNKI ROZWOJU UKŁADU DROGOWO-ULICZNEGO	59
8.2. KIERUNKI ROZWOJU UKŁADU DRÓG ROWEROWYCH	62
8.3. KIERUNKI ROZWOJU UKŁADU KOLEJOWEGO.....	63
9. Rozwój infrastruktury technicznej	63
9.1. WODOCIĄGI	64
9.2. KANALIZACJA	64
9.3. ELEKTROENERGETYKA.....	65
9.4. CIEPŁOWNICTWO I GAZOWNICTWO.....	66
9.5. USUWANIE I UNIESZKODLIWIANIE ODPADÓW	67
9.6. TELEKOMUNIKACJA	68
10. Kierunki rozwoju zagospodarowania turystyczno-wypoczynkowego .	68
11. Planowanie przestrzenne, studia i analizy	68
11.1. OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH.....	69
11.2. OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE.....	69
11.3. STUDIA I ANALIZY ZWIĄZANE Z PLANOWANIEM PRZESTRZENNYM, REKOMENDOWANE DO WYKONANIA.....	70
11.4. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM.....	70
11.5. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM, ZGODNIE Z USTALENIAMI PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA I USTALENIAMI PROGRAMÓW, O KTÓRYCH MOWA W ART. 48 UST. 1	71
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	71
11.7. OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY	71
11.8. 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 BYŁYCH HITLEROWSKICH OBOZÓW ZAGŁADY	71
11.9. OBSZARY FUNKCJONALNE O ZNACZENIU LOKALNYM, W ZALEŻNOŚCI OD UWARUNKOWAŃ I POTRZEB ZAGOSPODAROWANIA WYSTĘPUJĄCYCH W GMINIE	72
11.10. OBSZARY ZDEGRADOWANE.....	72
12. Spis schematów.....	72
13. Podsumowanie i uzasadnienie przyjętych rozwiązań	72

1. Założenie podstawowe - koncepcja rozwoju zagospodarowania przestrzennego gminy

1.1. Misja gminy oraz długookresowe cele strategiczne rozwoju w zakresie polityki przestrzennej:

Misją gminy Łochów (sformułowaną w strategii rozwoju gminy) jest aby była ona:

„przyjazna środowisku naturalnemu, wspierająca poprawę warunków życia, aktywność i edukację społeczności lokalnej, oraz stwarzająca optymalne warunki rozwoju gospodarczego, demograficznego i intelektualnego mieszkańców gminy przy racjonalnym wykorzystaniu zasobów środowiska naturalnego”¹.

W strategii rozwoju gminy Łochów do roku 2020 sformułowano trzy główne cele strategiczne rozwoju społeczno-gospodarczego:

1. Wspieranie rozwoju przedsiębiorczości i stwarzanie warunków do rozwoju gospodarczego, wzrostu zatrudnienia i konkurencyjności gminy;
2. Przeciwdziałanie degradacji środowiska, wspieranie ekorozwoju i uaktywnianie gospodarcze obszarów wiejskich; dostosowanie rolnictwa do gospodarki rynkowej;
3. Podniesienie poziomu życia mieszkańców, rozwój usług społecznych i edukacji oraz dostosowanie kierunków kształcenia do standardów Unii Europejskiej.

W aspekcie rozwoju przestrzennego za strategiczne cele rozwoju można uznać:

- A. stworzenie warunków do zaspokajania potrzeb obecnych jak i przyszłych mieszkańców gminy w ramach historycznie ukształtowanej sieci jednostek osadniczych z miastem Łochowem jako głównym ośrodkiem równoważenia rozwoju i aktywizacji społecznej, umożliwiającym przenoszenie impulsów rozwojowych na tereny wiejskie gminy;
- B. wykorzystanie istniejących zasobów środowiska przyrodniczego, kulturowego i gospodarczego, w taki sposób aby zapewnić mieszkańcom gminy relatywnie równe szanse we wszystkim co dotyczy ich życia – przy ich udziale i za ich akceptacją, bez szkody dla interesu publicznego społeczności gminy.
- C. optymalizacja użytkowania terenu, umożliwiająca wzrost gospodarczy gminy z jednoczesnym zachowaniem, a gdzie to możliwe przywracaniem lub podnoszeniem wartości środowiska przyrodniczego;
- D. osiągnięcie optymalnej pozycji gminy i miasta Łochowa wśród gmin województwa mazowieckiego, uwzględniając szanse jakie niesie sąsiedztwo aglomeracji warszawskiej..

Wszystkie wymienione cele rozwoju gminy są zgodne z celami rozwoju sformułowanymi w strategii rozwoju województwa mazowieckiego oraz w strategii rozwoju powiatu węgrowskiego.

1.2. Średniookresowe i operacyjne cele rozwoju

Zgodnie z zasadą stopniowania strategicznych celów rozwoju, realizacja celów długookresowych powinna następować poprzez ich uszczegółowienie w układzie celów średniookresowych, uwzględniających zagadnienia, które w świetle uwarunkowań zewnętrznych oraz analizy mocnych i słabych stron należy uznać za priorytetowe. W szczególności należy przyjmować takie cele średniookresowe, których urzeczywistnienie w największym stopniu stworzy podstawy dla realizacji strategicznych celów długookresowych.

¹ wg Planu Rozwoju Lokalnego Gminy Łochów z 2004 r.

Biorąc pod uwagę strategię rozwoju gminy oraz przyjęty Plan Rozwoju Lokalnego z 2004 r., za cele średniookresowe rozwoju gminy, planowane do realizacji w okresie najbliższych 9 lat (dwóch kadencji władz samorządowych) przyjęto:

1. *Intensyfikację działań w obszarze ochrony środowiska w połączeniu z działaniami wspierającymi budowę i poprawę stanu infrastruktury technicznej w gminie (kanalizacja, wodociągi, zarządzanie komunalnymi odpadami stałymi)*
2. *Modernizację oraz budowa infrastruktury drogowej (dróg, ulic, chodników i parkingów)*
3. *Podniesienie jakości życia mieszkańców gminy poprzez: odpowiednie wykształcenie młodzieży i przekwalifikowanie zawodowe, rozbudowę i remont szkół, budowę sal gimnastycznych i sportowych, wspieranie rozwoju nowoczesnych usług (Internet, e-mail) oraz infrastruktury sportowej i rekreacyjnej, opieka nad najsłabszymi - wspieranie budownictwa komunalnego i Domu Opieki Społecznej*
4. *Wspieranie przedsiębiorczości zarówno poza rolnictwem jak i w obszarze rolnictwa (udostępnienie mieszkańcom Gminy odpowiednich informacji, także o możliwościach korzystania ze środków unijnych i ułatwienie podnoszenia kwalifikacji, lepszy poziom infrastruktury, ułatwienia organizacyjne dla inwestorów). Lepsze wykorzystanie bliskiego położenia gminy od metropolii warszawskiej.*
5. *Stworzenie i rozwój usług turystycznych i rekreacyjnych na terenie gminy; rozwój infrastruktury turystycznej, wspieranie rozwoju gospodarstw agroturystycznych, podnoszenie jakości usług dla turystów i uzyskanie dodatkowych dochodów z turystyki.*
6. *Rozwój skoncentrowanego funkcjonalnie i przestrzennie miejskiego ośrodka usługowego i informacyjnego oraz budowa i modernizacja ulic Łochowa.*
7. *Zagospodarowanie wolnych terenów na obszarze miasta (wspieranie inwestycji z zakresu obsługi ludności i zabudowy na potrzeby rekreacji);*

Cele operacyjne do realizacji do roku 2009²

1. rozbudowa infrastruktury technicznej związanej z ochroną środowiska (rozbudowa kanalizacji i modernizacja oczyszczalni ścieków, budowa wodociągów, segregacja odpadów stałych)
2. rozbudowa infrastruktury drogowej (drogi gminne, ulice, chodniki, parkingi)
3. poprawa jakości życia mieszkańców i jego bezpieczeństwa (modernizacja oświetlenia ulic, inwestycje oświatowe i sportowe, zagospodarowanie parku miejskiego, rewitalizacja centrum miasta)
4. rozwój usług związanych z turystyką i wypoczynkiem (stworzenie systemu informacji turystycznej, wspieranie rozwoju ekologicznych gospodarstw agroturystycznych, modernizacja istniejących ośrodków wypoczynkowych)
5. wspieranie przedsiębiorczości poprzez ułatwianie dostępu do nowoczesnych technologii (dostęp i szerokie wykorzystywanie internetu, szkolenia).
6. wspieranie rozwoju produkcji rolnej poprzez dokształcanie zawodowe.
7. wspieranie opieki społecznej - rozwój budownictwa komunalnego, rozbudowa Samorządowego Domu Pogodnej Starości.

Działania planowane do realizacji w latach 2004 - 2009

1. *Budowa sali sportowej przy Szkole Podstawowej Nr 3 w Łochowie*

² wg Strategii Rozwoju Gminy Łochów do roku 2020. r

2. *Rozbudowa Szkoły Podstawowej we wsi Kamionna*
3. *Budowa ul. Przemysłowej w Łochowie*
4. *Budowa ul. Żytniej w Łochowie*
5. *Przebudowa drogi Jasiarówka – Brzuza (droga powiatowa)*
6. *Modernizacja drogi Jerzyska - Łosiewice – Ogrodniki*
7. *Rozbudowa budynku Liceum Ogólnokształcącego przy ul. Wyspiańskiego (powiat)*
8. *Modernizacja ul. Dolnej w Łochowie (droga powiatowa)*
9. *Modernizacja ul 1-go Maja w Łochowie (droga powiatowa)*
10. *Modernizacja drogi powiatowej i gminnej Baczki - Kamionna Las*
11. *Budowa i modernizacja drogi Kaliska – Barchów (droga powiatowa)*
12. *Modernizacja drogi powiatowej Lipki - Stoczek – Ogrodniki*
13. *Budowa ul. Myśliwskiej (droga powiatowa)*
14. *Budowa ulic osiedla Leśna i Węgrowska*
15. *Budowa ul. X-lecia Łochowa*
16. *Budowa i modernizacja ulic Łochowa ulice: Sienkiewicza, Chopina, Kolejowa, Mickiewicza, Armii Krajowej, Al. Pokoju, Długa, M. Sadzewicz*
17. *Budowa ul. Fabrycznej w Łochowie*
18. *Budowa drogi Pogorzelec-Kaliska-Budziska*
19. *Budowa i modernizacja drogi Brzuza - Szumin – Gwizdały*
20. *Budowa kanalizacji Ostrówka i Łojewa*
21. *Budowa kanalizacji Łochowa (Zatorze, Węgrowska-bis, osiedla Laskowska i Nowowiejska), Budzisk i Jasiarówki oraz budowa i modernizacja oczyszczalni ścieków*
22. *Budowa wodociągu w Łazach*
23. *Modernizacja ośrodka "Koszelanka*
24. *Budowa parkingu przy Al. Łochowskiej*
25. *Zakup sprzętu do selektywnej zbiórki odpadów komunalnych*
26. *Budowa mieszkań socjalnych*
27. *Termomodernizacja budynku Szkoły Podstawowej w Ostrówku*
28. *Budowa ul. Broniewskiego w Ostrówku*
29. *Dębina - Zagospodarowanie Parku miejskiego*
30. *Budowa drogi gminnej Ogrodniki – Majdan*
31. *Rozbudowa Samorządowego Domu Pogodnej Starości w Ostrówku*
32. *Budowa centrum Kryzysowego w Łochowie*
33. *Budowa hali sportowej przy Gim. i ZSP w Łochowie*
34. *Budowa drogi gminnej Łojki-Jerzyska*
35. *Budowa drogi gminnej – Samotrzask*
36. *Termomodernizacja budynku SP w Ogrodnikach*
37. *Modernizacja i budowa oświetlenia drogowego – Samotrzask*
38. *Modernizacja drogi Laski – Karczewizna – Twarogi*

Tabela 1 Cele strategiczne i operacyjne wg Strategii Rozwoju Gminy Łochów do roku 2020.

Cel strategiczny	Cel operacyjny	Zadania
I. Wspieranie rozwoju przedsiębiorczości i stwarzanie warunków do rozwoju gospodarczego, wzrostu zatrudnienia i konkurencyjności gminy	I.1. Rewitalizacja terenów miasta i gminy Łochów	<ul style="list-style-type: none"> A. Rewitalizacja Dworca Kolejowego i Parku Dębinka B. Rewitalizacja Zespołu Pałacowo-Parkowego C. Rewitalizacja zabytków w gminie
	I.2. Stworzenie warunków do aktywnego uczestnictwa mieszkańców w gospodarczym życiu gminy i miasta	<ul style="list-style-type: none"> A. Rozwój edukacji ekonomicznej dla mieszkańców za szczególnym uwzględnieniem młodzieży B. Utworzenie „Centrum Pracy”, wspomagające wszelkie inicjatywy zwalczania bezrobocia, oraz utworzenie lokalnej giełdy pracy C. Poradnictwo dla osób zakładających własną działalność D. Stworzenie systemu informacji o miejscach pracy, wykorzystanie sieci internetowej E. Podjęcie ścisłej współpracy z właścicielami działek rekreacyjnych na terenie gminy
	I.3. Zwiększenie liczby miejsc pracy oraz liczby podmiotów gospodarczych – zwiększenie potencjału wytwórczego i usługowego	<ul style="list-style-type: none"> A. Utworzenie lokalnego funduszu poręczeniowego dla rozwoju MSP tworzących nowe miejsca pracy B. Utworzenie Ośrodka Wspierania Przedsiębiorczości i klubu przedsiębiorczości, w tym inkubatora przedsiębiorczości C. Aktywne oddziaływanie władz miasta na kształtowanie optymalnego modelu sieci handlu detalicznego i usług bytowych D. Rozwój współpracy międzynarodowej, promocja i kontakty międzynarodowe
	I.4. Stworzenie warunków do rozwoju jednorodzinnego budownictwa mieszkaniowego; przygotowanie terenów pod działalność gospodarczą i rekreacyjną	<ul style="list-style-type: none"> A. Przygotowanie terenów przeznaczonych dla podmiotów gospodarczych B. Przekształcenie terenów pod w/w zagospodarowanie C. Uzbrojenie infrastrukturalne terenów pod budownictwo D. Sporządzenie oferty promocyjnej dla podmiotów deweloperskich i dla odbiorców indywidualnych
	I.5. Stworzenie warunków do harmonijnego rozwoju turystyki i rekreacji; wykorzystanie położenia na terenie NPK, w dolinie rzek Bug i Liwiec	<ul style="list-style-type: none"> A. Włączenie Łochowa w ponadlokalną sieć ścieżek rowerowych i szlaków turystycznych B. Promocja gminy i informacja turystyczna C. Rozszerzenie bazy noclegowej (np. budowa motelu) i rozwój agroturystyki D. Rozwój małej gastronomii E. Realizacja kompleksu rekreacyjnego i spiętrzenie wody na rzece Liwiec na terenie gminy Jadów – projekt międzygminny, dotyczący dwóch powiatów, węgrowskiego i wołomińskiego F. Opracowanie programu imprez kulturalnych na terenie gminy (biesiady, koncerty, plenery) oraz programu turystyki kulturalnej dla mieszkańców gminy

Cel strategiczny	Cel operacyjny	Zadania
II. Przeciwdziałanie degradacji środowiska, wspieranie ekorozwoju oraz uaktywnienie gospodarce obszarów wiejskich; dostosowanie rolnictwa do gospodarki rynkowej	II.1. Kontynuacja prac w zakresie ochrony środowiska, przede wszystkim gospodarki wodno-ściekowej oraz gospodarki odpadami stałymi (rozwijanie działań proekologicznych na terenie gminy)	<ul style="list-style-type: none"> A. Ochrona walorów przyrodniczych B. Rozbudowa infrastruktury odprowadzania i oczyszczania ścieków C. Rozbudowa i modernizacja sieci wodno-ściekowej D. Selektywna zbiórka odpadów E. Polityka dotycząca lokalizacji inwestycji powodujących zanieczyszczenie wód podziemnych i likwidacja „dzikich szamb”
	II.2. Przygotowanie terenów w zakresie produkcji rolnej i przetwórstwa	<ul style="list-style-type: none"> A. Komunikacja drogowa – budowa, przebudowa dróg i ulic oraz kontynuacja inwestycji rozpoczętych (drogi i chodniki) B. Produkcja biomasy C. Przetwórstwo surowców pochodzenia rolnego
	II.3. Wspieranie doradztwa na rzecz rolników w zakresie technologii produkcji i możliwości pozyskiwania środków na działalność rozwojową gospodarstw rolnych. Organizacja „Centrum Wsi”	<ul style="list-style-type: none"> A. Utworzenie „Centrum Wsi”, Ośrodka Wspierania Przedsiębiorczości dla rolników (informowanie, doradztwo, szkolenia dla rolników) B. Stymulowanie procesów koncentracji ziemi celem tworzenia większych gospodarstw nastawionych na wysokiej jakości produkcję rolną C. Inicjowanie tworzenia się nowoczesnych organizacji i przedsiębiorstw rolnych na terenie gminy D. Zalesienie gruntów słabych; wycofanie gospodarki rolnej na obszarach posiadających niską jakość gleb, zmiana użytków rolnych na leśne
III. Podniesienie poziomu życia mieszkańców, rozwój usług społecznych i edukacji; dostosowanie kierunków kształcenia do standardów Unii Europejskiej	III.1. Wspieranie aktywności młodzieży i mieszkańców gminy w celu umożliwienia im realizacji własnych pomysłów w obszarze oświaty, kultury i sportu	<ul style="list-style-type: none"> A. Zapewnienie możliwości kształcenia i doksztalcenia mieszkańcom, wspieranie działań nowatorskich w zakresie procesu nauczania oraz zarządzania placówkami oświatowymi B. Rozszerzenie oferty edukacyjnej: utworzenie form kształcenia policealnego (np. w zakresie informatyki, języków obcych, UE) w ramach Centrum Wsi C. Współpraca z Powiatowymi Urzędami Pracy i z Urzędem Marszałkowskim
	III.2. Aktywizacja działań w zakresie wspierania opieki zdrowotnej i społecznej. Stworzenie systemu wsparcia dla niepełnosprawnych	<ul style="list-style-type: none"> A. Wspieranie rodzin zastępczych (wyszukiwanie odpowiednich rodzin i szkolenia), uaktywnienie nauczycieli i lekarzy B. Wspieranie rozwoju świadczeń zdrowotnych i opiekuńczych dla mieszkańców C. Stworzenie środowiskowego domu samopomocy obejmującego grupy wsparcia, tworzenie miejsc pracy. Wsparcie dla organizacji pozarządowych (NGO) i rozwój współpracy władz lokalnych z NGO D. Likwidacja barier architektonicznych
	III.3. Podniesienie poziomu życia i bezpieczeństwa mieszkańców gminy	<ul style="list-style-type: none"> A. Zwiększenie bezpieczeństwa przeciwpożarowego B. Zorganizowanie bezpiecznego przebiegu dróg krajowych przez tereny okołołmiejskie; zwiększenie bezpieczeństwa uczniów (zielone linie na ulicach Łochowa) C. Podniesienie jakości usług i zwiększenie ich dostępności

Cel strategiczny	Cel operacyjny	Zadania
	III.4. Integracja społeczności lokalnej; budowa tożsamości lokalnej mieszkańców gminy	A. Organizacja cyklicznych imprez lokalnych oraz wyjazdów poza granice gminy i powiatu B. Popularyzacja historii gminy oraz lokalnych tradycji C. Rozwój kontaktów międzynarodowych – nawiązanie związków partnerskich z miastami zagranicznymi w ramach UE D. Poprawa istniejącego stanu bazy kulturalnej w mieście i gminie (doposażenie biblioteki, domu kultury), utworzenie muzeum, w którym zebrane zostałyby eksponaty znajdujące się w wielu różnych placówkach

1.3. Warunki i możliwości realizacji celów rozwoju przestrzennego gminy - analiza SWOT

Analiza SWOT – metoda pozwalająca przeanalizować atuty i słabości gminy wobec szans i zagrożeń stwarzanych przez otoczenie, z uwzględnieniem czynników lokalnych, regionalnych i ponadregionalnych. Skrót SWOT pochodzi od pierwszych liter angielskich słów: *strenghts* (mocne strony), *weaknesses* (słabe strony), *opportunities* (szanse), *threats* (zagrożenia).

Silne strony - powinny być przedmiotem promocji miasta i gminy potencjalnym inwestorom.

Słabe strony - problemy rozwojowe, które w wielu dziedzinach utrwalają stan istniejący, a rozwiązanie których wymagać będzie dodatkowych działań i nakładów finansowych ze strony gminy.

Możliwości - szanse generowane przez otoczenie gminy, stwarzające możliwości rozwoju niezależne od działań gminy, które należy wykorzystać w polityce gospodarczej i przestrzennej

Zagrożenia - negatywne zjawiska ograniczenia rozwojowe pochodzące z otoczenia na które gmina nie ma wpływu ale musi je wziąć pod uwagę w swej polityce

Na podstawie przeprowadzonej analizy tendencji zmian sytuacji społeczno-gospodarczej i przestrzennej gminy Łochów w latach 1999-2004, uwzględniając strategię rozwoju województwa mazowieckiego, strategię rozwoju powiatu węgrowskiego oraz wnioski złożone do Studium, zaktualizowano uwarunkowania rozwoju gminy, które zawiera poniższe zestawienie:

Mocne strony gminy	Słabe strony gminy
GOSPODARKA	
1) wieloletnia, znana w regionie tradycja produkcji maszyn rolniczych i budowlanych. 2) rezerwy atrakcyjnych terenów pod inwestycje; 3) wolne obiekty i urządzenia do wykorzystania dla działalności przemysłowej i usługowej 4) rosnąca z roku na rok, liczba podmiotów gospodarczych; 5) znaczna część budżetu przeznaczana na inwestycje infrastrukturalne; 6) bardzo dobre warunki naturalne do rozwoju turystyki pieszej, rowerowej, kajakowej oraz indywidualnej zabudowy rekreacyjnej.	1) brak rodzimego kapitału inwestycyjnego; 2) przedłużający się kryzys w zakładach przemysłowych dwóch głównych ośrodków przemysłowych gminy – Ostrówka i Łochowa; 3) trudności w zagospodarowaniu majątku upadłych zakładów przemysłowych; 4) ograniczenia dla inwestycji na obszarach chronionych; 5) ograniczenia dla rozwoju niektórych usług i przetwórstwa z powodu braku sieci gazowej; 6) niedoinwestowania infrastruktura turystyczna, brak bazy hotelowej i wysokiej klasy usług

<ul style="list-style-type: none"> 7) dobre warunki do rozwoju agroturystyki; 8) korzystne warunki naturalne dla gospodarki leśnej i przetwórstwa drewna; 9) możliwości rozwoju produkcji rolnej metodami ekologicznymi, i specjalistycznych upraw dochodowych, np. biomasy; 10) wyższa niż w powiecie czy regionie średnia powierzchnia mieszkalna przypadająca na jednego mieszkańca; 11) dobrze rozwinięty system usług komercyjnych w mieście; 12) niski udział mieszkań komunalnych i zakładowych; 13) intensywna prywatyzacja zasobów mieszkaniowych w ostatnich latach; 14) szybka wymiana starych zasobów mieszkaniowych na nowe; 15) bogata oferta atrakcyjnych terenów budowlanych pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne i rekreacyjne; 16) prywatyzacja państwowych i spółdzielczych gospodarstw rolniczych; 	<ul style="list-style-type: none"> rekreacyjno-turystycznych; 7) słabo rozwinięty system informacji turystycznej; 8) niewykorzystany lokalny potencjał działalności agroturystycznej; 9) przeszacowane w stosunku do ruchu inwestycyjnego rezerwy terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i letniskową, 10) niewystarczające rezerwy terenów komunalnych pod kreację wiejskich ośrodków usługowych; 11) stagnacja a nawet zamieranie produkcji rolnej w wielu sołectwach; 12) ogromne potrzeby w zakresie doinwestowania indywidualnych gospodarstw rolnych; 13) niski standard centrum usługowego w mieście 14) zróżnicowana sytuacja mieszkaniowa w poszczególnych miejscowościach; 15) brak środków na dofinansowanie modernizacji tradycyjnej zabudowy drewnianej; 16) nierównomierne rozmieszczenie podmiotów gospodarczych na terenie gminy; koncentracja na terenie dwóch spośród 32 miejscowości; 17) brak charakterystycznych produktów regionalnych; 18) nasilenie procesu „wymywania” zasobów ludzkich z terenów wiejskich do miasta Łochowa i innych miast regionu; 19) pogłębiająca się polaryzacja społeczno-gospodarcza.
--	---

SPOŁECZEŃSTWO

<ul style="list-style-type: none"> 1) utrzymujące się dodatnie saldo migracji i przyrostu naturalnego w mieście – stały (aczkolwiek coraz wolniejszy) wzrost liczby mieszkańców Łochowa; 2) sprawny samorząd gminny, którego inicjatywy przyczyniają się do rozwoju gminy i skutecznego konkurowania ze stolicą powiatu Węgrowem; 3) aktywność mieszkańców gminy, szczególnie sektora prywatnego; 4) prężnie działające grupy turystyki rowerowej; 5) zaangażowanie i aktywna współpraca społeczności lokalnej w realizację zadań z zakresu infrastruktury technicznej i społecznej (przede wszystkim na obszarach wiejskich); 6) dobrze rozwinięta infrastruktura społeczna, zwłaszcza oświata - nowopowstałe nowoczesne obiekty o wysokim standardzie i w dobrym stanie technicznym; 7) symbole tożsamości znane na skalę regionu a nawet kraju: herb gminy zaprojektowany przez Szymona Kobylińskiego, Muzeum Gwizdka we wsi Gwizdały, korona nadokienna – 	<ul style="list-style-type: none"> 1) wyludnianie wsi; 2) niekorzystna struktura wiekowa mieszkańców wsi; 3) wysoka stopa bezrobocia; 4) słabo rozwinięte usługi na obszarach wiejskich – w szczególności usługi zdrowia i kultury; 5) dysproporcje przestrzenne w wyposażeniu, dostępności i standardzie infrastruktury społecznej między Łochowem a obszarami wiejskimi; 6) niska świadomość identyfikacji regionalnej mieszkańców gminy oraz słaba znajomość dziedzictwa regionu (przejawiająca się min. w zanikaniu tradycyjnej zabudowy drewnianej). 7) groźba frustracji społeczeństwa wiejskiego spowodowana przeszacowaniem szybkich zysków, jakie prywatni właściciele spodziewają się uzyskać ze sprzedaży ziemi pod budownictwo;
--	--

charakterystyczny element zdobniczy architektury regionalnej;	
TERYTORIUM	
<ol style="list-style-type: none"> 1) korzystne położenie geograficzne, niski stopień uprzemysłowienia sprzyjający ochronie walorów środowiska; 2) położenie gminy w ciągach krajowych i europejskim korytarzu transportowym z węzłem w mieście Łochowie 3) dogodne połączenia komunikacyjne - drogowe i kolejowe - z regionem, krajem i z zagranicą; 4) dobrze rozwinięta sieć dróg powiatowych i gminnych; 5) dobrze rozwinięta sieć szlaków turystycznych, 6) rezerwy terenowe pod rozwój układu ulicznego miasta (i towarzyszącego mu układu urządzeń liniowych infrastruktury); 7) 90 % gospodarstw domowych i podmiotów gospodarczych ma możliwość korzystania z wodociągu, wieloletnie rezerwy na gminnych ujęciach wody; 8) 100 % gospodarstw domowych i podmiotów gospodarczych ma lub w każdej chwili może mieć dostęp do telefonii stacjonarnej; 9) zadawalający stan sieci energetycznych; 10) rezerwy w oczyszczalni ścieków na poziomie pięciokrotnej, obecnej przepustowości - możliwość obsługi większości mieszkańców gminy; 11) zmodernizowane gminne składowisko odpadów z rezerwami na najbliższe lata; 12) znany na skalę województwa rejon lokalizacji zabudowy lotniskowej; 13) liczne obiekty zabytkowe i o wartościach historycznych; 14) bardzo dobre parametry jakości powietrza, gleb i wody pitnej co czyni bardzo zdrowym środowisko życia mieszkańców gminy; 15) usytuowanie gminy u zbiegu dwóch rzek - Bugu i Liwca, warunkuje znaczne możliwości rozwoju funkcji rekreacyjnych; 16) zróżnicowany potencjał zasobów natury i naturalność mało przetworzonego krajobrazu; 17) znaczna część terenów gminy, około 75% powierzchni, objęta różnymi formami ochrony przyrody w tym również o znaczeniu ponadkrajowym; 18) duże kompleksy leśne usytuowane na północy i wschodzie gminy; 19) duża liczba gatunków roślin i zwierząt chronionych całkowicie, częściowo i rzadkich, mnogość (ok. 110) gatunków ptaków lęgowych; 	<ol style="list-style-type: none"> 1) utrzymująca się tendencja do rozpraszania zabudowy mieszkaniowej i lotniskowej na nieuźbrojonych terenach; 2) niska jakość istniejącej sieci dróg, niedostosowana do rozmiarów dynamicznie wzrastającego ruchu, nie odpowiadająca wymaganym standardom europejskim i nie spełniająca wymogów normatywnym (parametry, nośność), 3) znaczny odsetek dróg z nieutwardzoną nawierzchnią; 4) brak bezkolizyjnych przejazdów przez tory kolejowe na terenie miasta i gminy; 5) uciążliwość dróg krajowych dla strefy osadnictwa (miasta i pięciu wsi) – brak rezerw terenowych pod budowę sprawnych połączeń obwodowych; 6) niepełny system infrastruktury technicznej – brak systemu gazowniczego; 7) zróżnicowany poziom rozwoju pozostałych podsystemów, istotne zaległości w budowie podstawowych urządzeń sieciowych kanalizacji sanitarnej oraz deszczowej; 8) wysokie koszty rozbudowy sieciowego systemu odprowadzania ścieków warunkowane lokalizacją oczyszczalni ścieków; ograniczone możliwości zastosowania tańszego w budowie systemu grawitacyjnego; 9) rosnące ryzyko degradacji jakości wód podziemnych z powodu opóźnień w budowie kanalizacji w wiejskiej strefie osadnictwa; 10) postępująca degradacja walorów krajobrazowo-przyrodniczych fragmentów doliny Liwca spowodowana ekspansją zabudowy lotniskowej; 11) nielegalny, niekontrolowany pobór surowców mineralnych - głównie piasku i torfu; 12) brak surowców mineralnych, poza kruszywami budowlanymi; 13) postępująca dewastacja zabytków i cennych fragmentów krajobrazu kulturowego; 14) ekspansja obcego architektonicznie, bezstylowego, szpecącego krajobraz budownictwa mieszkaniowego i rekreacyjnego; 15) brak warunków finansowych i organizacyjnych do ochrony tradycyjnej zabudowy drewnianej; 16) przekształcenia historycznych układów przestrzennych wsi na skutek dowolnych wtórnych podziałów parcelacyjnych; 17) brak przestrzeni publicznych o wysokim

	<p>standardzie – zarówno w mieście jak i na wsi;</p> <p>18) blisko 10% terenu gminy zagrożone powodzią;</p> <p>19) występowanie obszarów szczególnego zagrożenia hałasem w obszarze zurbanizowanym Łochowa, oraz we wsiach położonych przy drogach krajowych – 9 z 32 miejscowości;</p>
--	---

Szanse i zagrożenia rozwoju gminy Łochów

Możliwości	Zagrożenia
GOSPODARKA	
<p>1) wieloletnie związki natury społeczno-gospodarczo-administracyjnej z Warszawą;</p> <p>2) rosnąca ranga miasta Łochowa w regionie, skuteczne konkurowanie w wielu dziedzinach ze stolicą powiatu Węgrowem;</p> <p>3) rosnąca popularność produkcji rolnej metodami ekologicznymi oraz wspieranie specjalistycznych upraw dochodowych, stwarza ramy do przemian strukturalnych na terenach tradycyjnie rolniczych;</p> <p>4) rozwój przedsiębiorczości opartej na nieuciążliwych ekologicznie, nowoczesnych technologiach</p> <p>5) z chwilą przystąpienia Polski do Unii, rolnictwo zostało objęte Wspólną polityką Rolną, czego skutkiem są symptomy wzrostu opłacalności produkcji rolnej;</p> <p>6) wprowadzenie krajowego planu rozwoju obszarów wiejskich (PROW) gdzie:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ część wiejska gminy Łochów została zaliczony do obszarów o niekorzystnych warunkach gospodarowania ONW nizinne strefa II, ▪ gmina Łochów została zaliczona do strefy priorytetowej w ramach programu rolnośrodowiskowego o nazwie Strefa 14A – „Bugu, Narwi i Liwca”. <p>7) intensyfikacja w zakresie ochrony środowiska w połączeniu z działaniami wspierającymi budowę i poprawę stanu infrastruktury technicznej w regionie (kanalizacja, wodociągi, zarządzanie komunalnymi odpadami stałymi) stwarza warunki do utrzymania wysokich walorów krajobrazowo-przyrodniczych środowiska gminy, co sprzyja dalszemu rozwojowi turystyki;</p> <p>8) rosnące zainteresowanie mieszkańców aglomeracji warszawskiej aktywnościami wakacyjno-weekendowych typu: jazda konna, turystyka rowerowa, kajakowa, wędkarstwo,</p>	<p>1) ciągłe umacnianie się pozycji ekonomicznej Warszawy przy jednoczesnym zmniejszaniu roli i znaczenia obszarów pozametropolitarnych w życiu gospodarczym regionu</p> <p>2) brak rozbudowanego systemu partnerstwa i współpracy między samorządem lokalnym i wojewódzkim, a organizacjami przedsiębiorców i organizacjami pozarządowymi</p> <p>3) trudności w pozyskiwaniu inwestorów strategicznych;</p> <p>4) słabe przygotowanie służb doradczych (organizacyjne i merytoryczne) w sektorze rolnictwa;</p> <p>5) brak silnych związków kupieckich i producenckich w powiecie;</p> <p>6) nieefektywność sektora rolnictwa – niski wskaźnik udziału w wartości dodanej, przy wysokim udziale w zasobie pracujących;</p> <p>7) ograniczony dostęp do środków Unii Europejskiej oraz informacji o możliwościach ich pozyskania wobec nadmiernie rozbudowanego i niespójnego systemu finansowania przedsięwzięć;</p> <p>8) brak skutecznej realizacji polityki strukturalnej państwa wobec rolnictwa i obszarów wiejskich;</p> <p>9) wysokie koszty obsługi „sezonowych” miejscowości letniskowych w stosunku do uzyskiwanych korzyści dla budżetu gmin.</p>

<p>agroturystyka - idealnie wpisuje się w ofertę naturalnych warunków środowiska gminy;</p> <p>9) prywatyzacja bazy turystycznej</p>	
SPOŁECZEŃSTWO	
<p>1) propagowanie zdrowego stylu życia, m.in. przez budowę ośrodków, hal sportowych;</p> <p>2) rozwój cywilizacyjny zmierzający do powstania społeczeństwa informacyjnego.</p>	<p>1) koncentracja ludności w najbliższym sąsiedztwie Warszawy, ma wpływ na degradację społeczno-gospodarczą peryferyjnych obszarów województwa mazowieckiego;</p> <p>2) wzrost barier w dostępie do specjalistycznej opieki medycznej i badań profilaktyczno-diagnostycznych;</p> <p>3) niewystarczająca świadomość społeczna co do konieczności równoważenia interesów prywatnych i publicznych;</p> <p>4) nieufność społeczeństwa co do skuteczności sprawnego i adekwatnego rekompensowania ograniczeń w wykonywaniu prawa własności;</p>
TERYTORIUM	
<p>1) położenie miasta i gminy na ciągach dróg krajowych oraz linii kolejowej Warszawa-Białystok-Kuźnica, stwarza możliwość rozwoju urządzeń obsługi komunikacyjnej i turystyki, a także układów produkcyjnych wymagających dobrych powiązań komunikacyjnych: krajowych i zagranicznych,</p> <p>2) bliskość aglomeracji warszawskiej (w izochronie dotarcia mniej niż 1h), wraz z polepszeniem się jakości połączeń komunikacyjnych będzie generować osadnictwo na terenie gminy - pod warunkiem przygotowania wysokiej jakości oferty terenowej;</p> <p>3) konieczność dostosowania podstawowej sieci transportowej do standardów europejskich – linii kolejowej Warszawa-Białystok i drogi nr 50 – na które przydzielono fundusze unijne;</p> <p>4) brak ograniczeń w dostępie do zasobów wód podziemnych;</p> <p>5) brak problemu odpadów niebezpiecznych;</p> <p>6) ponadlokalne znaczenie walorów przyrodniczych stanowiących element systemu obszarów chronionych w skali kraju;</p> <p>7) lokalizacja form ochrony przyrody o randze europejskiej (Natura 2000), otwiera możliwości starania się o fundusze unijne (i nie tylko) na działania z zakresu ochrony przyrody - gmina została zaliczona do strefy priorytetowej w ramach programu rolnośrodowiskowego o nazwie Strefa 14A – „Bugu, Narwi i Liwca”;</p> <p>8) współdziałanie na rzecz zrównoważonego rozwoju i promocji obszaru „Zielone Płuca Polski”.</p>	<p>1) koncentracja inwestycji na wybranych odcinkach sieci drogowej i kolejowej, rosnące problemy z przepustowością i jakością infrastruktury pozostałych połączeń integrujących region;</p> <p>2) spadek udziału pasażerskiego transportu kolejowego oraz trudności w funkcjonowaniu lokalnego transportu autobusowego, z jednoczesnym wzrostem motoryzacji indywidualnej;</p> <p>3) niska jakość usług, standardów i bezpieczeństwa podróżowania koleją;</p> <p>4) brak połączenia kolejowego z siedzibą władz powiatowych;</p> <p>5) rosnące niedogodności dla mieszkańców Łochowa i pięciu wsi, wynikające z przebiegu dróg krajowych przez tereny osadnictwa;</p> <p>6) zaległości w realizacji połączeń obwodowych do prowadzenia ruchu tranzytowego - nieustalony przebieg, termin i źródła finansowania budowy obwodnic miasta;</p> <p>7) brak środków finansowych w powiecie i w gminach na budowę sieci gazowych;</p> <p>8) dostęp do gazu uzależniony od inwestycji poza granicami gminy, brak zainteresowania dystrybutorów gazu ziemnego (MOZG) inwestowaniem w terenie;</p> <p>9) eskalacja ograniczeń ze strony form ochrony przyrody (Natura 2000 oraz NPK) dla inwestycji w dolinach rzek, czyli terenach uważanych za najatrakcyjniejsze dla indywidualnej zabudowy rekreacyjnej;</p> <p>10) zanieczyszczenie rzek Bugu i Liwca przez źródła znajdujące się poza gminą;</p> <p>11) rosnąca konkurencja ze strony gmin sąsiednich w zakresie przejmowania ruchu</p>

	<p>turystycznego;</p> <p>12) mała konkurencyjność oferty turystyczno-wypoczynkowej w stosunku do ofert zagranicznych;</p> <p>13) brak środków finansowych na renowację zabytków;</p>
--	--

1.4. Funkcje gminy:

- 1) Przy wyborze koncepcji rozwoju zagospodarowania przestrzennego przyjęto założenie, iż na obecnym etapie rozwoju, głównymi funkcjami miejsko-wiejskiej gminy Łochów, poza funkcją mieszkalnictwa, są:
 - administracja i usługi publiczne, usługi komercyjne, drobna wytwórczość, rzemiosło oraz przemysł – dla miejskiej części gminy (miasto Łochów)
 - rolnictwo, leśnictwo, turystyka i wypoczynek, drobna wytwórczość, przetwórstwo, oraz usługi związane z obsługą indywidualnej zabudowy rekreacyjnej (letniskowej) i ruchu turystycznego w tym agroturystyka – dla wiejskiej części gminy.
- 2) W porównaniu z dotychczas preferowanymi głównymi funkcjami gminy, zakłada się osłabienie roli produkcji przemysłowej oraz wzmocnienie roli usług, w tym usług związanych z obsługą ruchu turystyczno-wypoczynkowego.
- 3) Mając na względzie relatywnie bliskie sąsiedztwo aglomeracji warszawskiej, utrzymuje się dogodne warunki dla rozwoju:
 - 1) zabudowy mieszkaniowej w miejskiej i wiejskiej części gminy dla osób zatrudnionych poza terenami gminy;
 - 2) indywidualnej zabudowy rekreacyjnej;
- 4) Ustala się, że wszystkie działalności gospodarcze realizowane na terenie gminy nie mogą być uciążliwe dla środowiska.
- 5) Niezmieniona pozostaje struktura związków funkcjonalnych pomiędzy częścią wiejską i miejską gminy; głównym ośrodkiem administracyjno-usługowym dla mieszkańców gminy jest miasto Łochów.
- 6) Zakłada się rosnącą rolę jako satelitarnych ośrodków usługowych miejscowości: Ostrówek, Budziska, Kamionna.

1.5. Struktura przestrzenna gminy w aspekcie wymagań ochrony środowiska przyrodniczego

Na podstawie rozpoznanych przyrodniczych uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego, przyjmując ład przestrzenny i zrównoważony rozwój za podstawę działań z zakresu przeznaczenia terenu pod realizację określonych wcześniej funkcji, gminę podzielono na siedem podstawowych obszarów, w których kierunki zagospodarowania przestrzennego są determinowane ograniczeniami dla zabudowy i zagospodarowania terenu wynikającymi z przepisów szczególnych, przede wszystkim:

- ochrony przyrody
- ochrony środowiska
- ochrony ludzi i ich mienia przed powodzią

Obszary oznaczone są kolejno jako:

Obszar A - strefa ochrony konserwatorskiej, którą wprowadza plan ochrony Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego (NPK) celem objęcia formami ochrony obszarów i obiektów w NPK o najcenniejszych wartościach przyrodniczo-krajobrazowych i kulturowych oraz rezerwy przyrody i użytki ekologiczne w lasach Skarbu Państwa;

Obszar B – strefa działań ochronnych na pozostałych terenach NPK, zróżnicowana na trzy podstrefy:

- BCS - strefa ochrony czynnej stabilizującej, którą wprowadza plan ochrony NPK celem utrzymania istniejącej skali i sposobu użytkowania terenu
- BCR – strefa ochrony czynnej renaturyzacyjnej, którą wprowadza plan ochrony NPK, celem przywrócenia wcześniej istniejących warunków rozwoju biotopów lub odtworzenia elementów krajobrazu kulturowego;
- BCK – strefa ochrony czynnej kreatywnej (przebudowa), którą wprowadza plan ochrony NPK, celem zmiany istniejącego stanu środowiska przyrodniczego i kulturowego poprzez wywołanie ukierunkowanych procesów;

Działania ochronne dla lasów Skarbu Państwa określa Plan Urządzania Lasu.

Obszar C – obszar występowania istotnych zakazów, nakazów i ograniczeń dla zabudowy i zagospodarowania terenu, wynikających z położenia w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków europejskiej sieci obszarów chronionych Natura 2000, oraz w otulinie NPK;

Obszar D - obszar występowania ograniczeń dla zabudowy i zagospodarowania terenu, wynikających z położenia w otulinie NPK;

Obszar Z - obszar występowania istotnych zakazów, nakazów i ograniczeń dla zabudowy i zagospodarowania terenu, wynikających z położenia na obszarze zagrożenia powodziowego;

Obszar C/Z – obszar występowania istotnych zakazów, nakazów i ograniczeń dla zabudowy i zagospodarowania terenu, wynikających z położenia w granicach obszarów chronionych Natura 2000 oraz na obszarze zagrożenia powodziowego;

Obszar E – pozostały obszar gminy, na którym nie występują formy ochrony przyrody i zagrożenie powodziowe.

1.6. Struktura przestrzenna gminy w aspekcie dominujących funkcji.

Delimitacji gminy na strefy funkcjonalne, dokonano przy założeniu, iż strefy tworzą tereny o jednorodnych lub nie kolidujących ze sobą funkcjach i typach zagospodarowania. Zachowano tradycyjny podział na miejską i wiejską część gminy.

miejska część gminy

- strefa śródmiejska
- strefa miejska
- strefa techniczno-produkcyjna
- strefa przyrodniczo-produkcyjna

wiejska część gminy:

- strefa osadnictwa - tworzona przez tereny zabudowy – zagrodowej, rekreacyjnej, jednorodzinnej - z usługami towarzyszącymi
- strefa przyrodniczo-produkcyjna – obejmująca rolniczą i leśną przestrzeń produkcyjną

Strukturę funkcjonalno przestrzenną gminy uzupełnia układ drogowy zapewniający komunikację ponadlokalną i wewnętrzną między strefami funkcjonalnymi oraz powiązany z nim układ sieci, urządzeń i obiektów inżynierii miejskiej.

Biorąc za podstawę:

- istniejące zagospodarowanie terenu,
- przeznaczenie terenu określone wcześniejszymi dokumentami planistycznymi,
- tendencje demograficzne
- zidentyfikowane potrzeby społeczne (w podziale na potrzeby jednostek i potrzeby społeczności gminy)
- potrzeby realizacji celu publicznego w tym rozwoju infrastruktury i układu drogowego,

uwzględniając:

- potrzeby ochrony środowiska przyrodniczego
- potrzeby ochrony dziedzictwa kulturowego i krajobrazu
- potrzeby rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej
- zadania o znaczeniu ponadlokalnym do realizacji na terenie gminy

każdy obszar podzielono na tereny funkcjonalne, którym przypisano dominujące funkcje oraz standardy zagospodarowania, a w uzasadnionych przypadkach, także standardy zabudowy ewentualnie użytkowania terenu

2. Kierunki zmian w zagospodarowaniu przestrzennym i w przeznaczeniu terenów

2.1. Kierunki zmian w przeznaczeniu terenów

Kierunki zmian w przeznaczeniu terenów oraz wskaźniki dotyczące ich zagospodarowania i użytkowania określone zostały na podstawie analiz:

- ograniczeń dla zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z wymogów ochrony przyrody, ochrony środowiska i zdrowia ludzi, ochrony ludzi i mienia przed powodzią
- uchwalonych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- istniejącego zagospodarowania obszarów o charakterystycznych powtarzalnych typach zabudowy.

W efekcie ww. analiz ustalono generalną kwalifikację przeznaczeń terenów, ze wskazaniem funkcji dominującej. Dla terenów kształtowanych jako strefa zainwestowania gminy, określono standardy zagospodarowania. Odniesienia przestrzenne w zakresie podziału funkcjonalnego zawarte są na rysunku studium, który składa się z trzech plansz.

Precyzja przebiegu granic uwidocznionych w na rysunku studium, jest właściwa dla skali 1:25000, i wynosi ok. 20 m. Konieczność uwzględnienia marginesu błędu +/- 20 m, wynika głównie z faktu, że mapa topograficzna, stanowiąca bazę. na której wykonano wektorowy rysunek studium (a także inne rysunki i analizy przestrzenne), operuje symbolami umownymi i nie odzwierciedla wiernie rzeczywistości.

Biorąc pod uwagę ustalone przepisami mapy, na których sporządzane są miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego (mpzp) odwzorowanie granic wyznaczonych przez studium w rysunku mpzp nie powinno przebiegać czysto mechanicznie. Ustalenie przebiegu linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, należy poprzedzić wykonaniem analiz mających na celu doprecyzowanie ich przebiegu z dokładnością do +/- 1(2) m. W szczególności, :

- analizą granic własności na mapie ewidencyjnej
- analizą ukształtowania terenu (na podstawie układu warstwicy lub układu punktów wysokościowych mapy zasadniczej) w odniesieniu do wyznaczenia granicy terenów bezpośredniego zagrożenia powodziowego,
- analizą istniejącego stanu zagospodarowania terenu
- kwerendą aktualnie obowiązujących przepisów odrębnych w zakresie przebiegu granic terenów dla których te przepisy ustalają zakazy, nakazy i ograniczenia uwzględniane obowiązkowo w mpzp.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w zakresie lokalizacji linii rozgraniczających jest zgodny ze studium o ile po przeskalowaniu rysunku studium na rysunek mpzp odchylenie osi analogicznych linii rozgraniczających nie wynosi więcej niż:

- 1. 20 m – bez przeprowadzania dodatkowych analiz;**
- 2. 30 m – o ile znajduje to uzasadnienie w wynikach przeprowadzonych analiz.**

Przy badaniu zgodności należy kierować się nie tylko rysunkiem studium ale także informacjami opisowymi zawartymi w tekstowej części studium.

Poniżej w Tabeli 2 przedstawiono oznaczenia głównych kategorii wyodrębnionych terenów, zakres przeznaczenia i charakter przekształceń.

Tabela 2 Symbole oznaczające przeznaczenia terenu

symbol terenu	dominujące przeznaczenie terenu
Obszar A i B	
APR 6/BCR II/BCK III	tereny objęte ochroną przyrody - mozaika użytków rolnych i lasów
APR 7/BCK III	tereny objęte ochroną przyrody - mozaika użytków rolnych i lasów
AR 1	teren objęty ochroną przyrody - rezerwat
AR 2	teren objęty ochroną przyrody - rezerwat
AR 3	teren objęty ochroną przyrody - rezerwat
AU	tereny objęte ochroną przyrody – użytki ekologiczne
BCK III	tereny użytków zielonych
BCK IV2	tereny indywidualnej zabudowy rekreacyjnej (zagrodowej)
BCK IV4	tereny indywidualnej zabudowy rekreacyjnej (zagrodowej)
BCR II/BCK III	tereny użytków zielonych
BCR II1	tereny zabudowy zagrodowej
BCS IA	tereny użytków rolnych z dopuszczeniem zabudowy
BCS IIA1	tereny zabudowy zagrodowej
BCS IIB	tereny użytków rolnych z dopuszczeniem zabudowy
BCS III	tereny lasów i gruntów leśnych
Obszar C	
C ZL	tereny lasów, gruntów leśnych i dolesień
C R1	tereny użytków rolnych – bez zabudowy
C R2	tereny użytków rolnych – z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej
C (Mn)R C (Mr)R	tereny użytków rolnych tereny rozwoju zainwestowania odłożonego w czasie (w nawiasie dotychczasowe przeznaczenie)
C R/U/P	mozaika terenów użytków rolnych i terenów produkcyjno-usługowych obsługujących rolnictwo
C UT	tereny usług turystyki i wypoczynku
C U	tereny usług
C ZP	tereny zieleni z dopuszczeniem usług
C Mr	tereny zabudowy zagrodowej
C (R)Mr	tereny rozwoju zabudowy zagrodowej
C MI	tereny zabudowy rekreacji indywidualnej
C Mr(MI)	tereny przekształceń zabudowy zagrodowej w indywidualną zabudowę rekreacyjną
C KK	tereny kolei
C UT-US	teren usług turystyki i usług sportu
Obszar Z/C	
Z/C ZL	tereny lasów, gruntów leśnych i dolesień
Z/C R1	tereny użytków rolnych – z istniejącą zabudową zagrodową
Z/C UT	tereny usług turystyki i wypoczynku
Z/C Mr	tereny zabudowy zagrodowej
Z/C Mr(Mn)	tereny przekształceń zabudowy zagrodowej w zabudowę jednorodzinną
Z/C MI	tereny indywidualnej zabudowy rekreacyjnej
Z/C Mr(MI)	tereny przekształceń zabudowy zagrodowej w indywidualną zabudowę rekreacyjną

symbol terenu	dominujące przeznaczenie terenu
Z/C ZP	tereny zieleni z dopuszczeniem usług
Z/C KK	tereny kolei
Obszar Z	
Z ZL	tereny lasów, gruntów leśnych i dolesień
Z R1	tereny użytków rolnych – bez zabudowy
Z UT	tereny usług turystyki i wypoczynku
Z MI	tereny indywidualnej zabudowy rekreacyjnej
Obszar D	
D ZL	tereny lasów, gruntów leśnych i dolesień
D ZN	tereny istniejących i projektowanych form ochrony przyrody
D R1	tereny użytków rolnych – bez zabudowy
D R2	tereny użytków rolnych – z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej
D (Mn)R1 D (Mn)R2 D (Mr)R1 D (Mr)R2 D (MI)R2	tereny użytków rolnych tereny rozwoju zainwestowania odłożonego w czasie (w nawiasie dotychczasowe przeznaczenie)
D Mr	tereny zabudowy zagrodowej
D (R)Mr	tereny rozwoju zabudowy zagrodowej
D Mn	tereny zabudowy jednorodzinnej
D (R)Mn	tereny rozwoju zabudowy jednorodzinnej
D Mr(Mn)	tereny przekształceń zabudowy zagrodowej w zabudowę jednorodzinną
D MI	tereny indywidualnej zabudowy rekreacyjnej
D (R)MI	tereny rozwoju indywidualnej zabudowy rekreacyjnej
D Mr(MI)	tereny przekształceń zabudowy zagrodowej w indywidualną zabudowę rekreacyjną
D AUM	tereny administracyjno-usługowe
D U/M	tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej
D U	tereny zabudowy usługowej
D (R)U	tereny rozwoju zabudowy usługowej
D Mn(U)	tereny przekształceń zabudowy jednorodzinnej w zabudowę usługową
D U/P	tereny usługowo-produkcyjne
D (R)U/P	tereny rozwoju zabudowy usługowo-produkcyjnej
D Mr(U/P)	tereny przekształceń zabudowy zagrodowej w zabudowę usługowo-produkcyjną
D P	tereny zabudowy przemysłowej
D UT	tereny usług turystyki i wypoczynku
D ZP	tereny zieleni z dopuszczeniem usług
D (R)ZP	tereny projektowanej zieleni z dopuszczeniem usług
D ZC	tereny cmentarzy istniejących
D (R)ZC	tereny projektowanego cmentarza
D (U/P)ZC	teren projektowanego cmentarza (w miejsce zabudowy usługowo-produkcyjnej)
D KK	tereny kolei

symbol terenu	dominujące przeznaczenie terenu
D IE, D INo D Iwz D IOs	tereny zabudowy i urządzeń infrastruktury - energetyka - kanalizacja - wodociągi - odpady
D U(IG)	tereny usługowe z dopuszczeniem urządzeń zaopatrzenia w gaz
pozostały obszar gminy (Obszar E)	
ZL	tereny lasów, gruntów leśnych i dolesień
R1	tereny użytków rolnych – bez zabudowy
R2	tereny użytków rolnych – z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej
D (Mr)R1 D (Mr)R2 D (Mn)R2	tereny użytków rolnych tereny rozwoju zainwestowania odłożonego w czasie (w nawiasie dotychczasowe przeznaczenie)
Mr	tereny zabudowy zagrodowej
(R)Mr	tereny rozwoju zabudowy zagrodowej
Mn	tereny zabudowy jednorodzinnej
Mr(Mn)	tereny przekształceń zabudowy zagrodowej w zabudowę jednorodzinną
MI	tereny indywidualnej zabudowy rekreacyjnej
Mr(MI)	tereny przekształceń zabudowy zagrodowej w indywidualną zabudowę rekreacyjną
U/P	tereny usługowo-produkcyjne
(R)U/P	tereny rozwoju zabudowy usługowo-produkcyjnej
ZP	tereny zieleni z dopuszczeniem usług
ZC	tereny cmentarzy istniejących

Oprócz oznaczenia kategorii funkcjonalnej, każdy symbol terenu na początku zawiera oznaczenie literowe obszaru występowania istotnych ograniczeń dla zabudowy i zagospodarowania wynikających z przepisów szczególnych. Dla Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego, granice i symbole terenów funkcjonalnych, odpowiadają strukturze funkcjonalnej i symbolom ustalonym planem ochrony Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego³.

Zgodnie z uzasadnieniem do Uchwały Nr XVII/132/2012 Rady Miejskiej w Łochowie z dnia 8 lutego 2012 roku celem sporządzenia zmiany studium jest umożliwienie przeznaczenia mieszkaniowego oraz mieszkaniowo-usługowego analizowanych terenów zgodnie ze złożonymi wnioskami.

Zmiana obowiązującego studium umożliwi również:

- zmianę perspektywicznych funkcji ujętych w obowiązującym Studium,
- utrzymanie ładu przestrzennego oraz racjonalne gospodarowanie przestrzenią,
- wyznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową, mieszkaniowo-usługową oraz umożliwienie obsługi komunikacyjnej terenu objętego zmianą studium.

Głównym kierunkiem zmian w strukturze przestrzennej terenów objętych zmianą studium jest wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowo-usługowej na terenach dotychczas niezagospodarowanych i przeznaczonych w obowiązującym Studium pod tereny rolnicze.

³ prace nad studium trwały równolegle z pracami nad planem ochrony

Zmianą studium objęty został teren zgodnie z załącznikiem graficznym, zlokalizowany we wsi Budziska.

Na terenie ww. działek postuluje się wprowadzenie zakazu realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji celu publicznego. Ponadto istotne jest, aby nowa zabudowa poprzez swoją formę, kolorystykę i wykorzystane materiały budowlane nawiązywała do zabudowy istniejącej.

Zmiana studium dotyczy wyznaczenia terenów o następującym przeznaczeniu:

- tereny przeznaczone pod rozwój strefy zabudowy mieszkaniowej i usług towarzyszących – średniointensywnej – D (R)Mn,
- tereny użytków rolnych – bez zabudowy – D R1,
- ważniejsze ciekі wodne,
- drogi krajowe oraz ważniejsze drogi gminne.

Na terenie działek nr 181/1, 181/2, 181/3 położonych we wsi Twarogi, zgodnie z uzasadnieniem do Uchwały Nr LVI/380/2018 Rady Miejskiej w Łochowie z dnia 31 stycznia 2018 r. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łochów otrzymuje kierunek usług turystyki i usług sportu – C UT-US (tereny położone w obszarze Natura 2000 Dolina Liwca). Na przedmiotowych działkach planowane jest do realizacji centrum kulturalno – sportowe w formie m.in. świetlicy wiejskiej, placu zabaw i boisk sportowych. Obsługa komunikacyjna przedmiotowego terenu odbywać się będzie z drogi krajowej nr 62.

Zmiana Studium gminy Łochów dla omawianego obszaru jest zgodna z wynikami bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Ze względu na brak audytu krajobrazowego sporządzonego przez Zarząd Województwa Mazowieckiego, nie podejmuje się ustaleń w zakresie przeznaczenia terenów wynikających z audytu krajobrazowego.

Na obszarze objętym zmianą postuluje się realizację zabudowy, której architektura nawiązuje do lokalnych uwarunkowań i zabudowy zlokalizowanej w sąsiedztwie. Należy zakazać realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie i znacząco oddziaływać na środowisko.

2.2. Kierunki zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miejskiej części gminy

2.2.1 Generalna struktura funkcjonalna miasta Łochów

Strefa śródmiejska

To kwartały zabudowy ograniczone pierzejami alei Pokoju, alei Łochowskiej, ulicy Kościuszki, gdzie znajdują się tereny administracji i usług z zakresu celu publicznego oraz tereny zabudowy mieszkaniowej o podwyższonej intensywności.

Centrum administracyjno-usługowe, skupia najważniejsze obiekty służące funkcjom o charakterze miejskim i gminnym, z zakresu zarządzania, obsługi gospodarki i obsługi ludności. Charakteryzuje się największym bogactwem miejsc i obiektów o istotnym znaczeniu dla historii i kultury miasta.

główne kierunki przekształceń:

- rewaloryzacja historycznych kwartałów zabudowy z możliwością uzupełnień, przy zachowaniu ich wartości kulturowych, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów zabytkowych zlokalizowanych na i w sąsiedztwie terenów kolejowych.
- rewaloryzacja i rewitalizacja terenów pokolejowych – włączanie ich w centrum miasta
- priorytet dla lokalizacji obiektów użyteczności publicznej na niezabudowanych działkach

- wprowadzania usług w parterach budynków ze szczególnym uwzględnieniem przestrzeni publicznej ulic;
- wydzielenie przestrzeni publicznych (ulic, placów, ciągów) z priorytetem dla komunikacji pieszo-rowerowej i ograniczeniami dla parkowania samochodów;
- wyeliminowanie możliwości lokalizowania zabudowy tymczasowej;
- zakaz sytuowanie uciążliwych obiektów, rzemieślniczych, składowych i transportowych.
- renowacja istniejącej i tworzenie nowej zieleni przyulicznej, w tym szpalerów drzew.

Strefa miejska

Strefa, w której dominują funkcje mieszkaniowe, obejmuje tereny osiedli zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ze słabą siecią usług towarzyszących oraz rezerwy terenu wyłączone z produkcji rolnej.

Poza osiedlami mieszkaniowymi istotny procent obszaru zajmują użytki rolne i towarzysząca im zabudowa zagrodowa. Tereny niezabudowane powinny być przekształcane w kierunku wytworzenia struktur miejskich z preferencją dla przeznaczania na cele mieszkaniowe i usługowe.

główne kierunki przekształceń

- różnicowanie standardów zabudowy i zagospodarowania terenu w historycznie ukształtowanych dzielnicach miasta w celu podkreślenia ich tożsamości i odrębności: Stefanin (Zatorze), Łochów-Wieś, Łochów Fabryczny, osiedle Laskowska, osiedle Leśna, Sadyba, Wymysły;
- przeciwdziałanie monofunkcyjności przez wprowadzenie usług użyteczności publicznej w istniejących osiedlach mieszkaniowych;
- uzupełnienie i wymiana zabudowy z zapewnieniem ochrony ukształtowanych historycznie układów urbanistycznych, ze szczególnym uwzględnieniem ochrony układu urbanistycznego Łochowa Wsi z zabytkowym założeniem pałacowo-parkowym;
- przekształcenie terenów poprodukcyjnych (rolniczych i innych) na zabudowę mieszkaniową i usługową;
- podnoszenie walorów użytkowych terenów przeznaczonych pod publiczne tereny zieleni poprzez wyposażenie ich w urządzone ciągi piesze i rowerowe oraz w obiekty małej architektury;
- uzupełnienie istniejących lub wykształcanie nowych osiedlowych centrów usługowych powiązanych układem przestrzeni publicznych w tym publicznych terenów zieleni;
- kształtowanie nowych zespołów zabudowy o niskiej intensywności z podporządkowaniem form i zakresu zagospodarowania ochronie przyrodniczej i krajobrazowej;
- przeciwdziałanie rozpraszaniu zabudowy poprzez stopniowe uwalnianie rezerw warunkowane rozwojem układu drogowego i podstawowej infrastruktury;
- porządkowanie zabudowy wokół skrzyżowań ulic, poprzez wprowadzanie nowych obiektów z likwidacją zabudowy o charakterze tymczasowym;
- porządkowanie otoczenia obiektów zabytkowych oraz adaptacja ich na obiekty użyteczności publicznej;
- ochrona i renowacja istniejących zadrzewień alejowych, tworzenie nowych alei i szpalerów

Strefa techniczno-produkcyjna

Tworzą ją tereny obiektów produkcyjnych, przetwórstwa, składów i magazynów, tereny przemysłowe oraz tereny infrastruktury technicznej. Obejmuje Łochów Fabryczny, Sadybę, część Wymysły (w sąsiedztwie oczyszczalni ścieków), część Łochowa-Wsi. Istotny procent obszaru zajmują tereny intensywnej produkcji ogrodnictwa i zabudowa mieszkaniowa.

główne kierunki przekształceń

- porządkowanie krajobrazu poprzez likwidację zabudowy o charakterze tymczasowym;
- dążenie do przekształcania poprzez zmianę formy architektonicznej obiektów nie spełniających kryteriów estetycznych i degradujących przestrzeń;

- rewaloryzacja terenów przemysłowych w kierunku lokowania usług komercyjnych lub produkcji i przetwórstwa opartego na zaawansowanych technologiach;
- eliminowanie i zakaz lokalizacji obiektów usługowych i produkcyjnych, których uciążliwość przekracza granice własnej działki;
- przeciwdziałanie monofunkcyjności poprzez pozostawienie zabudowy mieszkaniowej i produkcji ogrodniczej;
- zaostrzenie standardów zabudowy w rejonach skrzyżowań i w otoczeniu tras wylotowych z miasta;
- ochrona i renowacja istniejących zadrzewień alejowych, tworzenie nowych alei i szpalerów

Strefa przyrodniczo-produkcyjna

Tworzą ją lasy (uroczysko Pod Stacją, uroczysko Lasek Łochowski, uroczysko Stefanin, uroczysko Obozowisko) i użytki zielone w dolinie Liwca oraz pozostałe użytki rolne.

główne kierunki przekształceń

- ochrona lasów i terenów o wartościach przyrodniczych związanych z układem hydrograficznym cieków wodnych,
- utrzymanie i wzmacnianie ciągłości przestrzennej układu przyrodniczego miasta z terenami otwartymi rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej wiejskiej części gminy, w tym w szczególności z obszarami objętymi ochroną przyrody;
- ochrona przed zabudową eksponowanej krajobrazowo doliny Liwca, poprzez utrzymanie łąk i pastwisk dla chowu koni (stadniny) ew. bydła z dopuszczeniem lokowania wielkoobszarowych obiektów rekreacyjnych typu pola golfowe ;
- utrzymywanie produkcji rolnej na peryferiach miasta

2.2.2 Elementy kształtujące strukturę przestrzenną i krajobraz miasta

Głównymi elementami kształtującymi strukturę przestrzenną i krajobraz miasta są:

- **centrum miasta** w szczególności pierzeje ulic: aleja Łochowska, ul.1 Maja, ul.Armi Krajowej, aleja Pokoju, ul. Długa; centra dzielnic i osiedli;
- **przestrzeń publiczne** - ciągi uliczne i place miejskie, publiczne tereny zieleni
- **tereny otwarte** - dolina Liwca i lasy ochronne

Wyodrębnione elementy struktury przestrzennej mają decydujące znaczenie dla kształtowania tożsamości i indywidualnego obrazu miasta. Głównym celem formułowania ustaleń ukierunkowujących zmiany w zagospodarowaniu tych terenów, jest ochrona i wyeksponowanie istniejących wartości oraz podniesienie standardu ich zagospodarowania

Centrum miasta kształtowane zabudową wymienionych ulic, stanowi obszar przewidziany dla koncentracji obiektów usługowych i użyteczności publicznej o znaczeniu lokalnym, które w połączeniu z zabudową mieszkaniową i centrami osiedlowymi będą ogniskowały życie społeczne gminy a sezonowo ruch turystyczny oraz będą źródłem impulsów rozwojowych na tereny wiejskie gminy;

główne kierunki przekształceń

- wytworzenie w centrum miasta reprezentacyjnych przestrzeni publicznych poprzez: uzupełnianie i wzbogacanie programu usługowego wzdłuż ciągów ulic, w obrębie placów miejskich, tworzenie pasaży pieszych z usługami (kultura, rozrywka, turystyka, gastronomia, handel);
- eksponowanie: wieży ciśnień, kościoła i zabytków, które uznaje się za obiekty istotne dla kompozycji miasta;
- zachowanie i eksponowanie głównych osi widokowo-kompozycyjnych za które uznaje się ulice: Armii Krajowej, 1 Maja, Aleja Pokoju. Długa;

- zachowanie i eksponowanie kompozycji urbanistycznej centrum miasta opartej na regularnej ortogonalnej (prostokątnej) siatce ulic;
- intensyfikacja zainwestowania poprzez nadbudowy i zabudowę plombową, w tym przekształcanie zabudowy bliźniaczej w zabudowę szeregową;
- różnicowanie wysokościowe zabudowy centrum miasta od pozostałych terenów poprzez dopuszczanie nadbudowy (maksymalna wysokość zabudowy 4 kondygnacje);
- wykorzystanie wewnątrz kwartałów zabudowy (podwórek) dla wzbogacenia funkcjonalnego przestrzeni publicznych, wykorzystując możliwość tworzenia pasaży z programem z zakresu kultury, rozrywki, gastronomii, małego handlu, usług, itp.;
- wprowadzanie usług w partery budynków mieszkalnych i włączanie przedogródków takich domów w przestrzeń publiczną;
- uzupełnianie sieci usług poprzez rozwój usługowych centr osiedlowych –
 - w Stefaninie wzdłuż ulicy Dolnej i Folwarcznej
 - w osiedlu Leśna – wzdłuż ul.X-lecia Łochowa
 - w Łochowie-Wsi – w oparciu o adaptowany zespół pałacowo-parkowy i zabudowania folwarku
 - w Łochowie Fabrycznym – wzdłuż ul.Fabrycznej
- powiązanie wschodniej i zachodniej części miasta poprzez modernizację istniejących i budowę nowych przejść naziemnych, nadziemnych lub podziemnych przez tory dla komunikacji indywidualnej (pieszej, rowerowej, samochodowej);
- wykształcenie powiązań centrów osiedlowych z centrum miasta poprzez system ciągów ulicznych stanowiących główne przestrzenie publiczne, uzupełniony układem ciągów pieszo-rowerowych terenów zieleni;
- wymianę lub remont chodników i posadzek ciągów pieszych, ze szczególnym uwzględnieniem rozwiązań przyjaznych dla niepełnosprawnych;
- wyznaczenie dla samochodów miejsc postojowych nie kolidujących z ciągami pieszymi i alejowymi zadrzewieniami przyulicznymi;

Przestrzenie publiczne - ciągi uliczne i place miejskie, publiczne tereny zieleni

System przestrzeni publicznych Łochowa opiera się na układzie ulic związanych historycznym rozwojem miasta.

Trzon tych przestrzeni tworzy układ ciągów ulicznych, przy których zlokalizowane są główne obiekty użyteczności publicznej miasta, Układ łączy centrum miasta z osiedlami strefy miejskiej. Uzupełniony jest na obszarze strefy śródmiejskiej i miejskiej, gęstą siecią kameralnych ulic miejskich. Istotnym elementem są trasy wyjazdowe z miasta. Sposób zagospodarowania terenów leżących przy tych trasach ma decydujące znaczenie dla odbioru wizerunku miasta

główne kierunki przekształceń

- wykształcenie powiązań centrów osiedlowych z centrum miasta poprzez system ciągów ulicznych stanowiących główne przestrzenie publiczne, uzupełniony układem ciągów pieszo-rowerowych towarzyszących terenom zieleni
- wymianę lub remont chodników i posadzek ciągów pieszych, ze szczególnym uwzględnieniem rozwiązań przyjaznych dla niepełnosprawnych
- ochrona i rozbudowa układu przyulicznych zadrzewień alejowych i szpalerów, który podkreśla ortogonalną kompozycję urbanistyczną strefy śródmiejskiej i miejskiej
- zaostrenie standardów zabudowy i zagospodarowania terenów leżących przy trasach wyjazdowych z miasta w szczególności Alei Łochowskiej, ul.Węgrowskiej,
- wprowadzenie zasad rozmieszczania i wyglądu: reklam, kiosków i przystanków komunikacji publicznej
- zarządzanie terenów rezerwowanych pod tereny zieleni poprzez wzbogacenie programu i wyposażenie ich w elementy małej architektury lub urządzenia rekreacyjne;

Tereny otwarte - dolina Liwca i lasy ochronne

Specyfiką Łochowa jest istnienie na terenie miasta kompleksów lasów ochronnych, które funkcjonują jako publiczne tereny zieleni dla mieszkańców oraz sezonowo służą użytkownikom indywidualnej zabudowy rekreacyjnej i turystom. Bogactwo uroczysk leśnych oraz rozległa dolina Liwca z łąkami i pastwiskami, rekompensuje ubogą sieć parkowych terenów zieleni.

główne kierunki przekształceń

- dostosowanie dróg leśnych dla rekreacji pieszo-rowerowej poprzez:
 - oznakowanie szlaków,
 - wydzielenie na obrzeżach sezonowych parkingów dla samochodów,
 - zorganizowanie punktów piknikowych wyposażonych w tablice informacyjne, zadaszenia, stoły, kosze na śmieci itp.
- utrzymanie ciągłości przestrzennej i przyrodniczej układu uroczysk, poprzez liniowe układy urządzonych terenów zieleni o charakterze bulwarów i promenad organizowanych w dolinkach drobnych cieków wodnych przebiegających przez strefę miejską
- dążenie do zwiększenia ilości pasaży pieszych z zielenią towarzyszącą stanowiących powiązania przestrzeni publicznych ulic na obszarze centrum miasta oraz w centrach osiedlowych - z układem uroczysk leśnych i doliną Liwca
- dążenie do powiązania uroczysk leśnych z bogatym układem zadrzewień alejowych ulic strefy śródmiejskiej i miejskiej, poprzez konsekwentne wyposażanie nowych ulic w szpalery drzew;
- ochronę wartości krajobrazowych, w tym szczególnie płaszczyzn widokowych i panoram związanych z doliną Liwca.
- zachowanie naturalnych zbiorowisk roślinnych wzdłuż koryta rzeki oraz użytków zielonych na tarasie zalewowym doliny; wskazanie i stworzenie warunków do funkcjonowania terenów rekreacyjnych, w tym plaż miejskich
- stworzenie systemu łączników wizualno-przestrzennych poprzez wskazanie miejsc usytuowania punktów i osi widokowych
- utrzymanie i wzmacnianie ciągłości przestrzennej układu przyrodniczego miasta z terenami otwartymi rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej w tym w szczególności z obszarami objętymi ochroną przyrody na wiejskich terenach gminy

2.2.3 Obszary planowanego rozwoju i przekształceń

W mieście istnieją nieproporcjonalnie duże w stosunku do ruchu inwestycyjnego i prognoz demograficznych, rezerwy terenów przeznaczonych pod urbanizację.

Jako **tereny planowanego rozwoju** wskazano te, w stosunku do których właściciele wystąpili z wnioskami, oraz które służą realizacji skonkretyzowanych celów rozwojowych gminy, pod warunkiem, że nie jest to sprzeczne z wymaganiami ochrony przyrody i zagrożeniem powodziowym oraz nie pogarsza funkcjonowania systemu przyrodniczego miasta.

Jako **tereny przekształceń funkcji** wskazano te, których funkcja w ramach strefy zainwestowania określona poprzednimi dokumentami planistycznymi, nie odpowiada obecnie rozpoznanym potrzebom.

Ze względu na całkowity brak ruchu inwestycyjnego na niektórych obszarach przeznaczonych poprzednimi dokumentami planistycznymi na rozwój strefy zainwestowania, uznano za uzasadnione wskazanie terenów, które studium postuluje utrzymywać produkcję rolną lub leśną, do czasu wyczerpania się rezerw oraz po zapewnieniu obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej – **tereny rozwoju odłożonego w czasie**. Tak określony kierunek przekształceń należy traktować jako postulat studium, a ostateczne rozstrzygnięcia co do granic i przeznaczenia terenów, zostaną ustalone planami miejscowymi po pogłębionej analizie uwarunkowań i potrzeb.

Zagospodarowanie obecnie planowanych, jak również wcześniej określonych obszarów inwestycyjnych, powinno odbywać się w sposób zapewniający kompleksowość i koordynację działań w zakresie zapewnienia obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej. Warunek ten odnosi się w szczególności do dużych obszarów inwestycyjnych położonych na obrzeżach miasta

tereny planowanego rozwoju lub przekształceń funkcji

- powiększenie strefy miejskiej na południowy zachód o ul. Żytniej do północnej krawędzi dolinki ciekłu wodnego – przeznaczenie użytków zielonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną
- powiększenie strefy miejskiej między ul. Węgrowską a Żytnią do wschodniej granicy dolinki ciekłu wodnego – przeznaczenie użytków zielonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną
- powiększenie strefy miejskiej na zachód od ul. Myśliwskiej (Łochów Wieś) – przeznaczenie użytków zielonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną
- powiększenie strefy miejskiej w Wymysłach po obu stronach ul. Polnej - przeznaczenie użytków zielonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną
- powiększenie strefy miejskiej po obu stronach ul. Modrzewiowej (na północny zachód od torów kolejowych) - przeznaczenie użytków rolnych pod tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej oraz zabudowę mieszkaniową jednorodzinną
- powiększenie terenu zespołu szkół w Stefaninie
- powiększenie terenu szkoły przy ul. X-lecia Łochowa
- powiększenie cmentarza na Sadybie
- przeznaczenie terenu u zbiegu ul. Węgrowskiej i ul. 1 Maja na nowy cmentarz komunalny
- przeznaczenie użytków rolnych w Stefaninie pod indywidualną zabudowę rekreacyjną
- przeznaczenie użytków rolnych na południe od osiedla Laskowska na indywidualną zabudowę rekreacyjną

tereny rozwoju odłożonego w czasie

- tereny na wschód od ul. Węgrowskiej w Łochowie Wsi

Tabela 3 . Kierunki rozwoju i przekształceń strefy zainwestowania w mieście - bilans terenów

	symbol funkcji	przeznaczenie	pow. (ha)	udział %
tereny istniejące				
1	AUM	centrum administracyjni-usługowe	45,7	6,0%
2	U	tereny usług	34,3	4,5%
3	U/P i R/P/U	tereny usługowo-produkcyjne i obsługi rolnictwa	45,4	5,9%
4	P	tereny produkcyjno-przemysłowe	23,8	3,1%
5	I., KK	tereny komunikacji i urządzeń infrastruktury	24,2	3,2%
6	U/M	tereny mieszkaniowo-usługowe	13,6	1,8%
7	Mn	tereny zabudowy mieszkaniowej	318,2	41,5%
8	MI	tereny zabudowy letniskowej	4	0,5%
9	ZC	cmentarze	3,6	0,5%
10	ZP	tereny zieleni	128,1	16,7%
11	razem		640,9	83,5%
tereny planowanego rozwoju				
12	U	tereny usług	1,4	0,2%
13	U/P	tereny usługowo-produkcyjne	9,6	1,3%
14	Mn	tereny zabudowy mieszkaniowej	48,1	6,3%
15	MI	tereny zabudowy letniskowej	12,4	1,6%
16	ZC	cmentarze	3,9	0,5%
17	razem		75,4	9,8%
tereny przekształceń funkcji				
18	(...)ZC	cmentarze	0,7	0,1%
19	(...)U	tereny usług	14,7	1,9%
20	(...)Mn	tereny zabudowy mieszkaniowej	35,8	4,7%
21	razem		51,2	6,7%
22	razem strefa zainwestowania		767,5	100,0%

2.3. Kierunki zmian w zagospodarowaniu przestrzennym wiejskiej części gminy

2.3.1 Generalne kierunki przekształceń strefy osadnictwa

W wiejskiej części gminy istnieją nieproporcjonalnie duże w stosunku do ruchu inwestycyjnego i prognoz demograficznych, rezerwy terenów przeznaczonych pod urbanizację.

Jako **tereny planowanego rozwoju** wskazano głównie te tereny, w stosunku do których właściciele wystąpili z wnioskami, oraz które służą realizacji skonkretyzowanych celów rozwojowych gminy, pod warunkiem iż nie jest to sprzeczne z wymaganiami ochrony przyrody i zagrożeniem powodziowym oraz nie pogarsza funkcjonowania systemu przyrodniczego miasta i gminy.

Jako **tereny przekształceń funkcji** wskazano te tereny, których funkcja w ramach strefy zainwestowania określona poprzednimi dokumentami planistycznymi, nie odpowiada obecnie rozpoznanym potrzebom.

Ze względu na:

- całkowity brak ruchu inwestycyjnego na niektórych obszarach przeznaczonych poprzednimi dokumentami planistycznymi na rozwój strefy zainwestowania,
- ujemny przyrost naturalny i utrzymującą się tendencje do odpływu ludności ze wsi,
- ochronę rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej
- ochronę walorów krajobrazowych i warunków siedliskowych terenów w sąsiedztwie rozległych obszarów objętych formami ochrony przyrody;

uznano za uzasadnione zweryfikowanie strefy zainwestowania na terenach wiejskich gminy poprzez wskazanie terenów na których postuluje się ograniczanie rozwój zainwestowania.

Są to **tereny rozwoju odłożonego w czasie**, gdzie postuluje się utrzymywać produkcję rolną lub leśną, do czasu zapewnienia właściwej obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej.

Tak określone kierunki przekształceń należy traktować jako postulat studium, a ostateczne rozstrzygnięcia co do granic i przeznaczenia terenów, zostaną ustalone planami miejscowymi po pogłębionej analizie uwarunkowań i potrzeb.

Granice terenów należy je traktować jako wytyczne, a ostateczny przebieg granic zostanie ustalony w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, po pogłębionej analizie uwarunkowań.

strefa osadnictwa

Tworzą ją relatywnie zwarte zespoły osadnicze – wsie, z przewagą zabudowy zagrodowej. We wszystkich wsiach, aczkolwiek z różnym nasileniem, występują tendencje do pojawiania się zabudowy o innych funkcjach. Pożądanymi funkcjami towarzyszącymi lub uzupełniającymi zabudowę zagrodową gospodarstw rolnych są:

- indywidualna zabudowa rekreacyjna (letniskowa)
- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (sypialniana)
- usługi towarzyszące
- usługi komercyjne,
- agroturystyka
- przetwórstwo lokalnych zasobów;

Funkcja sypialniana może rozwijać się równoległe z rolnictwem niemal we wszystkich wsiach, z różnym nasileniem co jest warunkowane położeniem wsi względem kolei i dróg krajowych. Usamodzielnianie się członków rodzin rolniczych pod względem mieszkaniowym, najczęściej następuje we wsiach dotychczasowego zamieszkania.

Ilekoć dalej jest mowa o:

centrum wsi – należy przez to rozumieć istniejący lub planowany do wydzielenia w ramach danej miejscowości obszar o szczególnym znaczeniu dla zaspokajania potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia, i sprzyjający nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na jego położenie oraz cechy funkcjonalno-przestrzenne;

usługach towarzyszących: – należy przez to rozumieć nieuciążliwe usługi służące zaspokajaniu potrzeb mieszkańców wsi i użytkowników indywidualnej zabudowy rekreacyjnej - w szczególności: handel, gastronomia, usługi oświaty, sportu, kultury, kultu, zdrowia, opieka społeczna, usługi związane z odnową biologiczną i pielęgnacją urody, usługi łączności, punkty napraw, warsztaty remontowe, tartaki itp.

usługach komercyjnych - należy przez to rozumieć usługi i inną drobną działalność gospodarczą prowadzoną metodami nieprzemysłowymi, która nie musi mieć bezpośredniego związku z potrzebami lokalnej społeczności. np. ośrodki szkoleniowo-konferencyjne, pensjonaty, galerie, rękodzielnictwo, pracownie projektowe,

komercyjnych usługach zdrowia i opieki - należy przez to rozumieć usługi służące zaspokajaniu potrzeb ludności głównie zamiejscowej, świadczone na zasadach komercyjnych, w szczególności: prywatne pensjonaty, domy opieki i niewielkie kliniki.

planach miejscowych – należy przez to rozumieć miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

zabudowie letniskowej – należy przez to rozumieć indywidualną zabudowę rekreacyjną;

Ustala się generalne i szczegółowe kierunki rozwoju i przekształceń strefy osadnictwa wiejskiego umieszczone w Aneksie nr 5.

Generalne kierunki rozwoju i przekształceń obowiązujące wszystkie miejscowości położone w wiejskiej części gminy

w celu przeciwdziałania rozpraszaniu zabudowy generującej koszty realizacji infrastruktury oraz w celu ograniczania nieuzasadnionych prognozami społeczno-gospodarczymi rezerw terenów przeznaczonych na cele nierolnicze i nieleśne, nakazuje się:

1. weryfikację wielkości obszaru przeznaczonego dotychczasowymi planami na rozwój strefy zainwestowania poszczególnych miejscowości poprzez analizę w ramach prac nad planami miejscowymi :
 - a. realnych potrzeb i możliwości zagospodarowania terenu przez właścicieli gruntów,
 - b. możliwości obsługi komunikacyjnej terenów z istniejących dróg publicznych z wyłączeniem bezpośredniego dostępu do dróg krajowych ;
 - c. możliwości obsługi z istniejącej lub zatwierdzonych do realizacji gminnych sieci i urządzeń infrastruktury w zakresie – energii elektrycznej, wodociągu, kanalizacji;
 - d. wymagań ochrony walorów przyrodniczo-krajobrazowych
2. pozostawienie w użytkowaniu rolniczym lub przeznaczanie pod zalesienia zidentyfikowanych jako zbędne rezerw terenu, poprzez właściwe ustalenia planów miejscowych z uwzględnieniem;
 - a. braku sprzeciwu właściciela gruntu;
 - b. ustaleń i postulatów studium
 - c. ustaleń planu ochrony NPK

Ponadto przewiduje się:

- odchodzenie od monofunkcyjnego modelu wsi przez dopuszczenie funkcji towarzyszących i uzupełniających, pod warunkiem że, zabudowa i zagospodarowanie terenu niezbędne tym funkcjom, podporządkuje się zasadzie „dobrej kontynuacji stylu regionalnego”;
- jako funkcje towarzyszące i uzupełniające dla nowej i adaptowanej zabudowy wskazuje się: mieszkalnictwo, agroturystykę rekreację indywidualną, turystykę, nieuciążliwe przetwórstwo lokalnych zasobów oraz usługi towarzyszące;
- budynki i budowle związane z funkcjami wymagającymi zmiany przeznaczenia gruntów na nierolnicze i nieleśne należy lokalizować wyłącznie w granicach stref wyznaczonych dla tych funkcji, o ile lokalizacja nie jest sprzeczna z przepisami odrębnymi.
- przy realizacji nowego zainwestowania należy dążyć do nierozpraszania obiektów - w pierwszej kolejności należy uzupełniać istniejące zagospodarowanie oraz lokalizować zabudowę wzdłuż istniejących dróg, za wyjątkiem dróg krajowych;
- w terenach wskazanych, jako tereny produkcji rolnej z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej, dopuszcza się wyłącznie zabudowę związaną z gospodarką rolną, o ile lokalizacja nie jest sprzeczna z przepisami odrębnymi
- w przypadku, gdy nie ma możliwości lokalizacji zabudowy w granicach terenów zwartej zabudowy zagrodowej, dopuszcza się budowę nowych zabudowań zagrodowych przez rolników posiadających gospodarstwa rolne o powierzchni powyżej średniej powierzchni gospodarstwa rolnego w gminie na działkach mających bezpośredni dostęp do drogi publicznej w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z późn. zmian.)
- zagospodarowanie obecnie planowanych, jak również wcześniej określonych obszarów zabudowy, powinno odbywać się w sposób zapewniający kompleksowość i koordynację działań w zakresie zapewnienia obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej;
- wyznacza się rejon lokalizacji centrów wsi zgodnie z rysunkiem studium;
- przed nową zabudową należy chronić:

- doliny cieków wskazane jako lokalne i ponadlokalne połączenia przyrodnicze, przez wyznaczenie w planie miejscowym strefy wolnej od zabudowy i ogrodzeń min. 10 m od osi cieku
- starorzecza, stawy i okresowo wilgotne zagłębienia bezodpływowe,
- tereny o złych warunkach budowlanych;
- skarpy tarasów doliny Liwca; przez wyznaczenie w planie miejscowym strefy wolnej od zabudowy min. 25 m od górnej krawędzi skarpy oraz wolnej od ogrodzeń min 10 m, od górnej krawędzi skarpy
- lasy i grunty leśne nie objęte decyzjami o zmianie przeznaczenia na cele nieleśne
- strefę brzegową lasów o powierzchni powyżej 10 ha, przez wyznaczenie w planie miejscowym strefy wolnej od zabudowy min. 25 m od ściany lasu oraz wolnej od ogrodzeń min 10 m od ściany lasu;
- strefę brzegową pozostałych lasów, przez wyznaczenie w planie miejscowym strefy wolnej od zabudowy min. 12,5 m od ściany lasu, z zachowaniem ograniczeń dla terenów sąsiadujących z NPK;
- grunty z glebami III klasy, nie objęte decyzjami o zmianie przeznaczenia na cele nierolne.
- kompleksy użytków zielonych, w szczególności pastwiska nie objęte decyzjami o zmianie przeznaczenia na cele nierolne;
- strefę brzegową stałych i okresowych zbiorników wodnych przez wyznaczenie w planie miejscowym strefy wolnej od zabudowy min. 25 m od linii brzegowej zbiornika w okresie najwyższego poziomu wody oraz wolnej od ogrodzeń min 5 m od linii brzegowej w okresie najwyższego poziomu wody;
- wzniesienia wydmowe z zachowanym drzewostanem leśnym;
- zachowanie i rewaloryzacja starych zabudowań poprzez ich adaptację na preferowane funkcje, z uwzględnieniem specyfiki poszczególnych wsi;
- renowacja istniejącej i tworzenie nowej zieleni przyulicznej, w tym szpalerów drzew;
- porządkowanie zabudowy wokół skrzyżowań, a także w miarę potrzeb, wlotów i wylotów dróg poprzez:
 - ujednolicenie nawierzchni
 - wprowadzanie urządzeń informacji turystycznej i lokalnej (np. plan wsi z jej historią, z układem szlaków turystycznych, obszarów chronionych, i obiektów o wartościach kulturowych, obiektów użyteczności publicznej itp.)
 - wprowadzanie urządzonej zieleni towarzyszącej i obiektów małej architektury;
 - wprowadzanie nowych obiektów usługowych i użyteczności publicznej
 - likwidację zabudowy o charakterze tymczasowym;
- wskazuje się konieczność wprowadzenia prawem miejscowym regulacji co formy i lokalizacji reklam zgodnie z zasadą:
 - informacja o działalności może być umieszczona wyłącznie w postaci szyldu, na budynku lub urządzeniu gdzie działalność się odbywa oraz na oficjalnych tablicach informacyjnych z planem miejscowości.
- wskazuje się na konieczność opracowania i rozpowszechnienia „zasad dobrej kontynuacji budownictwa regionalnego” (np. w formie poradnika);

Wyżej wymienione zasady obowiązują w zakresie, w jakim nie naruszają nakazów zakazów i ograniczeń wprowadzonych przepisami planu ochrony Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego, innych przepisów odrębnych, oraz szczegółowych postanowień Studium określonych w dalszych rozdziałach Studium.

Wyznaczone w zmianie Studium tereny oraz zasady ich zagospodarowania wskazują dominujący kierunek przeznaczenia terenów. W granicach wydzielonych jednostek dopuszcza się wprowadzenie funkcji komplementarnych, pod warunkiem minimalizacji negatywnego oddziaływania na funkcję dominującą. Dopuszcza się modernizacje i remonty istniejącej zabudowy o funkcji odmiennie niż określona w zmianie Studium.

W zakresie ograniczeń środowiskowych i uwarunkowań rozwoju ustala się w odległości 5,0 m w każdą stronę od granicy rowu:

- zakaz lokalizacji budynków i budowli za wyjątkiem ogrodzeń z zastrzeżeniem zakazu realizacji ogrodzeń w odległości mniejszej niż 1,5 m od powierzchniowych wód publicznych,
- nakaz realizacji zieleni niskiej,
- nakaz zapewnienia dostępu do rowów lub cieków wodnych dla przeprowadzenia robót związanych z utrzymywaniem wód.

Kierunek zmiany w strukturze przestrzennej oraz przeznaczenie terenu objętego zmianą Studium, który dotychczas miał określony kierunek jako tereny zabudowy zagrodowej oraz tereny użytków rolnych – z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej, został ustalony jako tereny usług turystyki i usług sportu oznaczony symbolem C UT-US. Przy zagospodarowaniu terenu, należy ograniczyć negatywny wpływ inwestycji na rów melioracyjny znajdujący się na południe od terenu objętego zmianą Studium. W tym celu odległość zabudowy należy realizować w odległości od rowu melioracyjnego. Teren ten winien być zagospodarowany zielenią. Należy zapewnić swobodny dostęp do rowu melioracyjnego przez teren objęty zmianą Studium.

2.4. Standardy zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenu

Dla terenów zainwestowania miejskiej i wiejskiej części gminy ustalono podstawowe standardy zabudowy i zagospodarowania terenu poprzez wyznaczenie:

- wskaźnika wysokości zabudowy
- średniego wskaźnika intensywności zabudowy
- minimalnego %-ego wskaźnika udziału powierzchni biologicznie czynnej

Wskaźniki w rozbiciu na poszczególne miejscowości ujęto w tabeli pt. Standardy zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenu, która dołączona jest do tekstu i stanowi integralną część niniejszego opracowania. W planach miejscowych należy je traktować jako podstawę ustalania warunków efektywności wykorzystania terenów.

Ponadto :

1. jako optymalną, nieprzekraczalną, maksymalną linię zabudowy należy przyjąć 100 m od osi drogi publicznej;
2. jako standard w zakresie projektowania zabudowy (dla zabudowy, zagrodowej, jednorodzinnej i letniskowej) należy przyjąć:
 - a) preferowana wysokość budynków – dwie kondygnacje naziemne, w tym użytkowe poddasze, posadowione na fundamentach do wysokości 0,8 m,
 - b) dachy minimum dwuspadowe, dwuspadowe z naczółkami bądź mansardowe,
 - c) dla zabudowy zagrodowej dopuszcza się budynki gospodarcze (w tym garaże) wolnostojące;
 - d) ogrodzenia ażurowe z wykluczeniem prefabrykatów betonowych, dla zabudowy letniskowej realizację ogrodzeń o przęsłach uniesionych co najmniej 15 cm nad powierzchnię terenu, bez podmurówki;
 - e) stosowanie kolorystyki zabudowań i ogrodzeń niestanowiącej agresywnej dominanty w krajobrazie.

- f) preferowanie budynków o drewnianej konstrukcji, w szczególności w odniesieniu do zabudowy letniskowej

Dla terenów wyznaczonych w zmianie studium przyjęto następujące ustalenia:

- tereny przeznaczone pod rozwój strefy zabudowy mieszkaniowej i usług towarzyszących – średniointensywnej – D (R)Mn – dopuszcza się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących. Dopuszcza się również realizację funkcji usługowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych oraz wolnostojących budynków usługowych, w szczególności wzdłuż głównych dróg. Zabudowę mieszkaniową o zróżnicowanej wysokości i gęstości postuluje się lokalizować w taki sposób, aby unikać konfliktów przestrzennych. Nakazuje się zapewnienie normatywnego klimatu akustycznego związanego z charakterem zabudowy. Ze względu na konieczność zapewnienia infiltracji wód opadowych ustala się realizację powierzchni nieprzepuszczalnych wyłącznie w niezbędnym zakresie.

Dla ww. terenów zaleca się następujące parametry dla nowej zabudowy:

- minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki: 600 m²,
- maksymalna wysokość nowych budynków: 10 m,
- maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych w budynkach: 3,
- maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 50%,
- minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: 30%.

Ponadto w celu zapewnienia obsługi komunikacyjnej oraz obsługi w zakresie infrastruktury technicznej dopuszcza się realizację terenów komunikacyjnych oraz terenów infrastruktury technicznej;

- tereny użytków rolnych – bez zabudowy – D R1 – pozostawia się w aktualnym użytkowaniu tj. grunty orne, łąki i zieleń naturalna. Ponadto zakazuje się lokalizacji zabudowy;
- ważniejsze ciekły wodne – pozostawia się w aktualnym użytkowaniu tj. rów z dopuszczeniem realizacji przejść pieszych, przejazdów i przepustów;
- drogi krajowe oraz ważniejsze drogi gminne – ustala się przeznaczenie pod drogę krajową nr 62 oraz drogę lokalną.

Dla terenu objętego zmianą Studium we wsi Twarogi ustala się następujące kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenu, w tym terenu przeznaczonego pod zabudowę oraz terenu wyłączzonego spod zabudowy – tereny przewidziane do przeznaczenia pod usługi turystyki i usługi sportu, na których dopuszcza się realizację zabudowy usługowej o funkcji kultury – świetlicy wiejskiej oraz zabudowy związanej z usługami sportu (boiska sportowe, szatnie, trybuny, plac zabaw) i turystyki (punkt informacji turystycznej, wiaty, obiekty rekreacji) oraz budynki i budowle służące obsłudze wiodącej funkcji (toalety, parkingi, elementy małej architektury).

Dla terenu objętego zmianą Studium ustala się następujące parametry zabudowy i zagospodarowania terenu:

- maksymalna wysokość zabudowy: 8 m,
- maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2,
- maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 35%,
- minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 40%,
- dopuszcza się realizację wiat, altan, elementów małej architektury.

Dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej oraz zieleni. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu objętego zmianą Studium z drogi krajowej nr 62.

2.5. Koncepcja rozmieszczenie inwestycji celu publicznego

Kierując się definicją celów publicznych umieszczoną w Art. 6. Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami ustala się możliwość realizacji na całym obszarze gminy inwestycji o znaczeniu lokalnym w ramach zasad określonych w studium z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych.

Inwestycje planowane do realizacji w latach 2005 - 2009

1. Budowa sali sportowej przy Szkole Podstawowej Nr 3 w Łochowie
2. Rozbudowa Szkoły Podstawowej we wsi Kamionna
3. Budowa ul. Przemysłowej w Łochowie
4. Budowa ul. Żytniej w Łochowie
5. Przebudowa drogi Jasiorówka – Brzuza (droga powiatowa)
6. Modernizacja drogi Jerzyska - Łosiewice – Ogrodniki
7. Rozbudowa budynku Liceum Ogólnokształcącego przy ul. Wyspiańskiego (powiat)
8. Modernizacja ul. Dolnej w Łochowie (droga powiatowa)
9. Modernizacja ul 1-go Maja w Łochowie (droga powiatowa)
10. Modernizacja drogi powiatowej i gminnej Baczki - Kamionna Las
11. Budowa i modernizacja drogi Kaliska – Barchów (droga powiatowa)
12. Modernizacja drogi powiatowej Lipki - Stoczek – Ogrodniki
13. Budowa ul. Myśliwskiej (droga powiatowa)
14. Budowa ulic osiedla Leśna i Węgrowa
15. Budowa ul. X-lecia Łochowa
16. Budowa i modernizacja ulic Łochowa ulice: Sienkiewicza, Chopina, Kolejowa, Mickiewicza, Armii Krajowej, Al. Pokoju, Długa, M. Sadzewicz
17. Budowa ul. Fabrycznej w Łochowie
18. Budowa drogi Pogorzelec-Kaliska-Budziska
19. Budowa i modernizacja drogi Brzuza - Szumin – Gwizdały
20. Budowa kanalizacji Ostrówka i Łojewa
21. Budowa kanalizacji Łochowa (Zatorze, Węgrowa-bis, osiedla Laskowska i Nowowiejska), Budzisk i Jasiorówki oraz budowa i modernizacja oczyszczalni ścieków
22. Budowa wodociągu w Łazach
23. Modernizacja ośrodka "Koszelanka
24. Budowa parkingu przy Al. Łochowskiej
25. Budowa mieszkań socjalnych
26. Budowa ul. Broniewskiego w Ostrówku
27. Dębina - Zagospodarowanie Parku miejskiego
28. Budowa drogi gminnej Ogrodniki – Majdan
29. Rozbudowa Samorządowego Domu Pogodnej Starości w Ostrówku
30. Budowa centrum Kryzysowego w Łochowie
31. Budowa hali sportowej przy Gim. i ZSP w Łochowie
32. Budowa drogi gminnej Łojki-Jerzyska
33. Budowa drogi gminnej – Samotrzask
34. Modernizacja i budowa oświetlenia drogowego – Samotrzask
35. Modernizacja drogi Laski – Karczewizna – Twarogi

Inwestycje bez wyznaczonego terminu realizacji

1. rozbudowa cmentarza w Jerzyskach
2. rozbudowa istniejącego cmentarza w Łochowie
3. budowa nowego cmentarza w Łochowie (między ul. Węgrowa i 1-go Maja)

Na terenie gminy przewiduje się realizację następujących inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym:

1. utrzymanie odpowiednich standardów dróg krajowych tworzących „Dużą Obwodnicę Warszawy”: nr 50 na odcinku Wyszogród-Grójec-Łochów i nr 62 na odcinku Wyszogród-Wyszków-Łochów;
2. budowę obwodowych połączeń w ciągach dróg krajowych na obszarach zurbanizowanych dla zmniejszenia uciążliwości ruchu tranzytowego ;
3. modernizację dróg tworzących projektowany nadbużański szlak turystyczny;
4. kontynuację modernizacji linii objętych międzynarodowymi umowami AGC i AGTC (linia kolejowa E75 Zrakiszki-Białystok-Warszawa);
5. rozwój turystyki z wykorzystaniem walorów przyrodniczych doliny Bugu i kulturowych;
6. zachowanie ochrony obszarów cennych przyrodniczo oraz wartości środowiska kulturowego;

zgodnie z zasadami określonymi w studium z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych

Tabela 4. Kierunki rozwoju i przekształceń strefy zainwestowania wiejskiej części gminy - bilans terenów

	pow	ludn	tereny istniejące - bez zmian												tereny planowanego rozwoju					tereny przekształceń funkcji					pow.				
			Mr	MI	Mn	U/M	UT	U...	P	I...	KK	ZC	ZN	ZP	(U...)	(Mn)	(Mr)	(MI)	(ZP)	Mr(MI)	Mr(Mn)	Mr(U...)	(Mr)R	(Mn)R		(MI)R	ha		
2 Baczki	942	632	63,5	12,7										14,8	8,3	4,8								2,6		3,5			110,2
3 Barchów	423	440	50,8	40,7								15,3			5,2			0,4	4,6		9,2					7,9			134,1
4 Budziska	353	839			55,6									5,7				32,4			3,1							96,8	
5 Burakowskie	302	162	37,5																									37,5	
6 Brzuza	3 699	462	89,2	1,3				38,2	4,0																			132,7	
7 Dąbrowa	321	146	38,5																		4,7				9,2			52,4	
8 Gwizdały	853	636	66,6										1,2				5,8	5,5		5,4					2,9			87,4	
9 Jasionówka	392	953	11,0								4,2	18,2				17,8	13,8	5,6				69,7						140,3	
10 Jerzyska	185	66	43,9	21,6																								65,5	
11 Kamionna	710	480	61,6	4,0	16,6				6,3				2,4	7,0			4,3				7,7				21,0	17,5		148,3	
12 Kaliska	370	378	22,0	65,6			10,0	5,4				4,3						15,5			21				14,0			157,8	
13 Karczewizna	469	150	43,9	4,4																								48,3	
14 Kalinowiec	303	157	15,3	1,6																	9,1	10,3						36,3	
15 Laski	797	457	35,4														7,0	2,6		3,2	26,1			9,0				83,3	
16 Łazy	408	222	34,2	64,9			6,3											4,8			15,8				8,7			134,6	
17 Łojew	221	287	4,6							2,5						10,0						22,3	2,9					42,3	
18 Łojki	347	182	65,3																									65,3	
19 Łopianka	122	251	25,0			3,2		12,2	10,0							4,8												55,2	
20 Łosiewice	2 447	295	69,1																									69,1	
21 Majdan	162	188	23,4										3,3															26,8	
22 Matały	337	171	32,8														8,1								2,6			43,5	
23 Nadkole	456	55	14,8	83,7			6,6											18,4			5,9				2,1	7,4		138,8	
24 Ogrodniki	544	569	49,5		14,0						13,2	5,7					5,9								11,1			99,4	
25 Ostrówek	352	1 746	20,1	5,6	12,9	93,0		11,9		0,8	2,9			1,3	3,9	1,4							7,4					161,2	
26 Pogorzelec	443	301	36,3	48,9	5,6									4,0			1,7				4,7				23,5			124,6	
27 Samotrzask	436	110	31,6								9,9																	41,6	
28 Szumin	577	53	5,3	71,5																								76,8	
29 Twarogi	339	298	50,4					3,3							3,8		1,9											59,4	
30 Wólka Paplińska	464	304	27,1						3,0													11,3						41,4	
31 Zambrzyniec	348	214	34,4					2,7									2,1								14,0			53,2	
32 Zagrodniki	146	267	34,9								6,3														6,1			47,3	
razem	18 267	11 471	1138,1	426,5	104,6	96,2	61,0	48,7	10,0	7,5	70,1	18,3	14,8	25,7	45,1	59,3	36,5	45,9	3,1	86,7	149,7	2,9	135,6	17,5	7,4		2611,2		

3. Zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej

Do głównych celów polityki zagospodarowania przestrzennego, realizujących cele strategiczne rozwoju wiejskiej części gminy w zakresie utrzymania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, należy:

- trwały i wielofunkcyjny rozwój ze szczególnym uwzględnieniem aspektów środowiskowych
- optymalizacja zasad korzystania z zasobów przyrody w warunkach gospodarczego użytkowania terenu

Przyjmując założenie ochrony rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej przed zmianą przeznaczenia wydzielono tereny o dominujących funkcjach:

- produkcja rolna – tereny oznaczone **...R1, ...R2**
- produkcja leśna – tereny oznaczone **...ZL**

oraz

- tereny gdzie produkcja rolna lub leśna podporządkowana jest celom ochrony przyrody – tereny w położone w **obszarze A i B** – Nadbużański Park Krajobrazowy oznaczone:
 - 1) **APR 6/BCR II/BCK III** - mozaika użytków rolnych i lasów
 - 2) **APR 7/BCK III** - mozaika użytków rolnych i lasów
 - 3) **BCK III** - tereny użytków zielonych
 - 4) **BCR II/BCK III** - tereny użytków zielonych
 - 5) **BCS IA** - tereny użytków rolnych z dopuszczeniem zabudowy
 - 6) **BCS IIB** - tereny użytków rolnych z dopuszczeniem zabudowy
 - 7) **BCS III** - tereny lasów i gruntów leśnych

Tabela 5 Bilans powierzchniowy (w ha) rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej w rozbiciu na sołectwa

Sołectwo	Mozaika użytków rolnych i leśnych	rolnicza pp	leśna pp	Rolnicza pp	Leśna pp
	podporządkowane wymaganiom ochrony środowiska				
Baczki	-	-	-	460,1	372,4
Barchów	-	-	-	175,2	107,8
Brzuza	-	1344,5	2189,2	-	-
Budziska	-	-	85,9	161,7	9,0
Burakowskie	-	70,2	125,5	59,5	10,3
Dąbrowa	-	-	-	133,7	134,6
Gwizdały	-	-	226,7	506,5	29,2
Jasiorówka	-	-	-	117,3	39,0
Jerzyska	-	73,4	39,0	-	-
Kalinowiec	-	-	-	221,4	52,1
Kaliska	-	-	-	102,2	122,0
Kamionna	-	-	-	404,3	145,7
Karczewizna	-	-	-	343,9	58,8
Laski	-	-	-	614,4	103,0
Łazy	-	-	83,1	159,4	34,1
Łochów	-	-	-	218,5	347,5
Łojew	-	23,3	1,6	116,9	30,1
Łojki	-	257,0	90,4	-	-
Łopianka	-	-	-	66,1	-
Łosiewica	2,6	320,3	1839,6	-	-
Majdan	-	-	-	103,8	34,0
Matały	-	-	-	169,2	129,0

Sołectwo	Mozaika użytków rolnych i leśnych	rolnicza pp	leśna pp	Rolnicza pp	Leśna pp
	podporządkowane wymaganiami ochrony środowiska				
Nadkole	-	-	50,8	23,2	230,6
Ogrodniki	82,6	28,1	-	314,9	-
Ostrówek	-	-	-	60,2	128,2
Pogorzelec	-	-	-	177,3	118,5
Samotrzask	95,4	31,8	265,6	18,9	-
Szumin	106,4	143,8	19,2	-	-
Twarogi	-	-	-	207,2	65,4
Wólka Paplińska	-	-	-	351,8	62,6
Zagrodniki	-	-	10,7	81,8	3,5
Zambrzyniec	-	-	-	291,7	9,5
	287,0	2292,4	5027,3	5661,1	2376,9

Kierując się Narodowym Planem Rozwoju na lata 2007-2013 oraz uwzględniając szanse płynące z Planu Rozwoju Obszarów Wiejskich w ramach którego, wiejska część gminy zaliczona jest do obszarów o niekorzystnych warunkach **ONW nizinne strefa II**, oraz obszar gminy Łochów został zaliczony do **strefy priorytetowej o nazwie Strefa 14A – „Bugu, Narwi i Liwca** w ramach programów rolnośrodowiskowych a także zakładając możliwość realizacji na terenach gminy programu zalesień gruntów rolnych, ustala się zasady kształtowania rolnej i leśnej przestrzeni produkcyjnej

1. dla terenów użytków rolnych oraz lasów i gruntów leśnych położonych w obszarze A i B (Nadbużański Park Krajobrazowy) zgodnie z wytycznymi określonymi w planie ochrony Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego a dla lasów Skarbu Państwa według Planu Urządzania Lasu.

2. dla terenów użytków rolnych oraz lasów i gruntów leśnych w pozostałej części gminy zgodnie z wytycznymi określonymi w ramach zasad ochrony środowiska i jego zasobów **rozdział 9**.

W zakresie określenia postulowanych kierunków produkcji rolnej, wskazuje się program rolnośrodowiskowy i wyszczególnione w nim zadania, jako preferowane do wprowadzenia na terenie gminy.

Są nimi:

- 1) rolnictwo zrównoważone;
- 2) rolnictwo ekologiczne;
- 3) utrzymanie łąk ekstensywnych;
- 4) utrzymanie pastwisk ekstensywnych;
- 5) ochrona gleb i wód;
- 6) tworzenie stref buforowych;
- 7) ochrona lokalnych ras zwierząt gospodarskich.

zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 20 lipca 2004 r. w sprawie szczegółowych warunków i trybu udzielania pomocy finansowej na wspieranie przedsięwzięć rolnośrodowiskowych i poprawy dobrostanu zwierząt objętej planem rozwoju obszarów wiejskich

Ponadto postuluje się na terenie gminy stosowanie **zasad zwykłej dobrej praktyki rolniczej**, określonych w Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 14 kwietnia 2004 r. w sprawie szczegółowych warunków i trybu udzielania pomocy finansowej na wspieranie działalności

rolniczej na obszarach o niekorzystnych warunkach gospodarowania objętej planem rozwoju obszarów wiejskich Aneks nr 4

W zakresie kierunków i zasad kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej na obszarze objętym zmianą studium zaleca się przede wszystkim wprowadzenie ekologicznych metod produkcji rolnej.

W zakresie kierunków i zasad kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej na obszarze objętym zmianą Studium nie podejmuje się ustaleń ze względu na brak występowania w kierunkach zmiany Studium rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.

4. Ochrona dziedzictwa kulturowego

Na terenie gminy Łochów zidentyfikowano obiekty i obszary, które wskazują się do ochrony i opieki jako dziedzictwo kulturowe, w ramach następujących form:

- zabytki nieruchome wpisane do wojewódzkiego rejestru (i ich otoczenie);
- zabytki nieruchome, znajdujące się w wojewódzkiej ewidencji zabytków, wskazane do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków;

wyszczególnione i oznaczone w rysunku studium w których obowiązują **generalne zasady ochrony wartości zabytkowych** oraz **zasady ochrony** określone dla poszczególnych obszarów i obiektów,

Generalne zasady ochrony wartości zabytkowych, którym należy podporządkować kształtowanie zagospodarowania przestrzennego w obszarach dziedzictwa kulturowego oraz w ich sąsiedztwie :

- zachowanie i konserwacja zabytkowej substancji;
- zachowanie zabytkowego układu urbanistycznego i kompozycji przestrzennej,
- rewaloryzacja historycznych układów urbanistycznych, zabudowy oraz zabytkowego zagospodarowania terenu, według szczegółowych wytycznych konserwatorskich, opracowanych w oparciu o wyniki prac badawczych i analiz konserwatorskich dla całych zespołów przestrzennych lub obszaru,
- podporządkowanie wymogom konserwatorskim dopuszczalnych przekształceń zabytkowej zabudowy i zagospodarowania terenu,
- wykluczenie lokalizowania obiektów dysharmonizujących z historycznym sąsiedztwem i przesłaniających obiekty zabytkowe, w tym ograniczenie lokalizowania naziemnych obiektów infrastruktury technicznej,
- ograniczenie dowolności w stosowaniu rozwiązań technicznych, materiałów i kolorystyki, w tym nawierzchni, a także materiału roślinnego,
- ograniczenie wprowadzania reklam i informacji wizualnej,
- uwzględnianie wymogów ochrony archeologicznej,
- wymóg poprzedzenia prac planistycznych oraz rewaloryzacyjnych obszarów oceną stanu i funkcjonowania obszaru, opartą na analizach i studiach, łącznie ze studiami krajobrazowymi i panoram,
- dopuszczenie w uzasadnionych przypadkach odstępstwa od zasad ochrony określonych w studium, wyłącznie w wyniku przeprowadzenia prac badawczych lub szczegółowych zaleceń konserwatorskich uszczegóławiających przedmiot ochrony oraz sposób i zakres ochrony

W studium wskazuje się obszary, które rekomenduje się do objęcia ochroną jako **strefy ochrony konserwatorskiej**

Ponadto w studium wskazano obiekty, które rekomenduje się do objęcia ochroną jako **dobry kultury współczesnej**

4.1. Zabytki nieruchome wpisane do wojewódzkiego rejestru

W zidentyfikowanych zasobach dziedzictwa kulturowego gminy wskazuje się obszary i obiekty objęte ochroną konserwatorską poprzez wpis do wojewódzkiego rejestru zabytków w podziale na:

- zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków – obiekty i obszary
- stanowiska i obszary archeologiczne wpisane do rejestru zabytków
- strefy obserwacji archeologicznych

Zasady ochrony zabytków wpisanych do rejestru

W stosunku do obszarów i obiektów zabytkowych wpisanych do wojewódzkiego rejestru zabytków obowiązuje priorytet wymagań konserwatorskich:

1. uzgadnianie zamierzeń i działań inwestycyjnych, w trybie ustaw szczególnych, z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, który na wystąpienie właściciela lub posiadacza zabytku przedstawia zalecenia konserwatorskie,
2. uzyskanie pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków dla wszelkich działań inwestorskich realizowanych w obiektach i na nieruchomościach wpisanych do Rejestru Zabytków.

Zespoły pałacowo–parkowe, dwory z parkami, parki

Tabela 6 Ochrona dziedzictwa kulturowego - zespoły pałacowo-parkowe, dwory z parkami, parki podworskie

(oznaczenie na rysunku studium)	nazwa, lokalizacja	nr w rejestrze WKZ	wytyczne konserwatorskie
bc1	Zespół Dworski z parkiem w Baczkach		strefa A, strefa K
bc2	Dwór drewniany	88/427	rewaloryzacja
bc3	Domek ogrodnika murowany		rewaloryzacja
bc4	Obora murowana	88/427	rewaloryzacja
bc5	Lamus		rewaloryzacja
bc6	Przydowski park krajobrazowy		strefa A
br1	Zespół Dworski z parkiem w Barchowie	278/745	strefa A, strefa B
br2	Dwór drewniany		odtworzenie
br4	Park krajobrazowy		strefa A
km1	Zespół Dworski z parkiem w Kamionnie	138/622	strefa A
km2	Dwór murowany, klasycystyczny	138/622	
km3	Oficyna południowa, murowana		
km4	Ruina oficyny północnej, murowana		
km5	Przydowski park krajobrazowy	138/622	strefa A
ł1	Zespół Pałacowy z parkiem w Łochowie	139/624 i 408	strefa A, strefa K
ł2	pałac murowany	139/624	rewaloryzacja
ł3	oficyna murowana I	408	rewaloryzacja
ł4	oficyna murowana II		rewaloryzacja
ł5	stajnia I, murowana	408	rewaloryzacja
ł6	stajnia II, murowana	408	rewaloryzacja
ł7	kuchnia pralnia, murowana	408	rewaloryzacja
ł8	wozownia I, murowana	408	rewaloryzacja
ł9	przypałacowy park krajobrazowy	139/624	strefa A

110	figura NMP		
p1	Pozostałości parku dworskiego krajobrazowego w Pogorzelcu	90/431	strefa A, strefa K

Ustala się ochronę wartości zabytkowych zespołów poprzez uwzględnianie w zagospodarowaniu przestrzennym następujących zasad ochrony:

1. ustalenie strefy A – pełnej ochrony konserwatorskiej, dla obszarów: parku przydworskiego w Baczkach, parku przydworskiego w Barchowie, parku przypałacowego w Łochowie, parku podworskiego w Pogorzelcu (granice na rysunku Studium);
2. ustalenie strefy B – strefa ochrony zachowanych elementów zabytkowych, dla alei od parku przydworskiego w Barchowie w kierunku Liwca,
3. ustalenie strefy K – ochrony krajobrazu, dla: otoczenia parku przydworskiego w Baczkach, doliny Liwca w rejonie parku przypałacowego w Łochowie (granice na rysunku Studium);
4. zachowanie zabudowy zabytkowej z możliwością adaptacji jej do nowych funkcji;
5. możliwość odtworzenia zniszczonych obiektów wg zachowanej dokumentacji;
6. zachowanie rozplanowania założenia, historycznych osi kompozycyjnych i powiązań widokowych,
7. zachowanie zabytkowego układu ogrodów, zbiorników i cieków wodnych oraz kompozycji układów zieleni,
8. uczytelnienie wnętrz parkowych i powiązań widokowych pomiędzy nimi, wyeksponowanie głównych osi kompozycyjnych
9. indywidualne projektowanie nawierzchni utwardzonych z użyciem materiałów naturalnych, lub innych nawierzchniowych o wysokich walorach estetycznych i użytkowych,
10. uzupełnienia kompozycji lub inna ingerencja przestrzenna – w oparciu o wyniki analiz konserwatorskich, zgodnie z zachowaniem swoistych cech zespołu.

Indywidualne obiekty

Tabela 7 Ochrona dziedzictwa kultury - indywidualne obiekty zabytkowe wpisane do rejestru

oznaczenie na rysunku studium	nazwa, lokalizacja		
kl1	Willa Paderewskich w Kaliskach (Julin)	268	strefa A, strefa K
km6	Kościół parafialny P.W Niepokalanego poczęcia NMP w Kamionnej	328	strefa A
115	kapliczka z rzeźbą Św. Jana Nepomucena - Łochów	43/143	strefa A
n1	dom drewniany nr 23 w Nadkolu	22	strefa A
br7	grodzisko średniowieczne	183/745	strefa W

Ustala się ochronę wartości zabytkowych obiektów poprzez uwzględnianie w zagospodarowaniu przestrzennym następujących zasad ochrony:

1. ustalenie strefy A – pełnej ochrony konserwatorskiej, dla obszarów: cmentarza wokół kościoła w Kamionnej, w promieniu 50 m od kapliczki z rzeźbą Św. Jana Nepomucena w Starym Łochowie, 100 m od Willi Paderewskich w Kaliskach, w granicach działki własnej dla domu nr 23 w Nadkolu (granice na rysunku Studium);
2. ustalenie strefy K – ochrony krajobrazu, dla: parku otaczającego Willę Paderewskich w Kaliskach wraz z przylegającą aleją świerkową, (granice na rysunku Studium);
3. ustalenie strefy W – ochrony relikwów archeologicznych dla terenu grodziska w Barchowie;

4. zachowanie i konserwacja formy architektonicznej i stylistycznej indywidualnych obiektów wpisanych do rejestru zabytków,
5. ochrona perspektyw widokowych i gabarytów dla indywidualnych obiektów znajdujących się poza zasięgiem stref ochrony konserwatorskiej,

obiekty wpisane do rejestru zabytków winny ponadto:

6. być wskazywane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
7. posiadać zapisane warunki i zakres ochrony gabarytu, formy, detalu, w tym wnętrza, oraz zagospodarowania bezpośredniego otoczenia z uwzględnieniem linii zabudowy lub tradycyjnego usytuowania oraz gabarytu i szerokości frontu zabudowy.

Zasady ochrony w strefach A, B, K, W, określi gminny program ochrony zabytków na podstawie wytycznych sformułowanych przez wojewódzkiego konserwatora zabytków.

Do czasu opracowania i przyjęcia gminnego programu ochrony zabytków ustanawia się zasady ochrony dla poszczególnych stref

Strefa A – pełnej ochrony historycznej struktury przestrzennej

Ochrona wartości zabytkowych i kulturowych poprzez uwzględnianie w zagospodarowaniu przestrzennym następujących zasad określonych dla strefy:

1. obowiązuja zasady ochrony określone dla zespołów wpisanych do rejestru zabytków
2. pełna ochrona zasadniczych elementów historycznego rozplanowania - kompozycji,
3. stworzenie warunków do ekspozycji obiektów zabytkowych;
4. rewaloryzacja zachowanych obiektów z możliwością adaptacji do funkcji sprzyjających udostępnieniu obiektów dla publiczności oraz nieprowadzących do degradacji zachowanych walorów zabytkowych i kulturowych;
5. zakaz wznoszenia obiektów kubaturowych z dopuszczeniem odtworzenia obiektów zniszczonych
6. dla obiektów nieujętych, rozważenie wpisu do rejestru zabytków lub wpisu do ewidencji konserwatora zabytków,

Strefa B – ochrony zachowanych elementów zabytkowych

Postuluje się ochronę wartości przestrzennych i krajobrazowych zespołów poprzez uwzględnianie w zagospodarowaniu przestrzennym następujących zasad określonych dla strefy:

1. ochrona zasadniczych elementów historycznego rozplanowania - kompozycji,
2. ograniczenia dla obiektów kubaturowych z dopuszczeniem odtworzenia obiektów zniszczonych
3. dla obiektów nieujętych, rozważenie wpisu do rejestru zabytków lub wpisu do ewidencji konserwatora zabytków,

Strefa K – ochrony krajobrazu

Postuluje się ochronę wartości przestrzennych i krajobrazowych zabytkowych zespołów i obiektów poprzez uwzględnianie w zagospodarowaniu przestrzennym następujących postulatów określonych dla strefy:

1. ochronę rozplanowania, ograniczenie gabarytów dla nowej zabudowy,
2. ochrona perspektyw widokowych i ekspozycji.

Strefa W – ochrony reliktyw archeologicznych

Obowiązuje, prowadzenie wszelkich działań inwestycyjnych po przeprowadzeniu badań wykopaliskowych, bądź przy udziale archeologa, z możliwością zmiany nadzoru archeologicznego na badania archeologiczne w przypadku odkrycia zachowanych obiektów archeologicznych i architektonicznych.

Stanowiska archeologiczne i strefy obserwacji archeologicznych.

Dla wszystkich zidentyfikowanych i określonych na rysunku Studium stanowisk i stref obserwacji archeologicznej, uzasadnione jest wprowadzenie ochrony planami miejscowymi. Obowiązuje prowadzenie wszelkich działań inwestycyjnych po przeprowadzeniu badań wykopaliskowych, bądź przy udziale archeologa, z możliwością zmiany nadzoru archeologicznego na badania archeologiczne w przypadku odkrycia zachowanych obiektów archeologicznych i architektonicznych.

Dla dalej wymienionych stanowisk i stref obserwacji archeologicznej uzasadnione jest zaostrzenie ochrony. Zasady ochrony określi gminny program ochrony zabytków na podstawie wytycznych sformułowanych przez wojewódzkiego konserwatora zabytków.

Tabela 8 Stanowiska i strefy obserwacji archeologicznej do ochrony planami miejscowymi

l.p	nr na obszarze	ID	lokalizacja	opis
18	49-72/18	348014	Nadkole	cmentarz k.łuzycyckiej i k.wielbarskiej
19	49-72/19	348015	Nadkole	cmentarz k.łuzycyckiej i k.przeworskiej
98	51-73/25	348332	Karczewizna	obozowisko z ep.kamiennej i osada nowożytna
100	51-73/27	348334	Karczewizna	śląd osadnictwa z paleolitu i ok. nowożytnego
101	51-73/28	348335	Laski	cmentarzysko starożytne
102	51-73/29	348336	Laski	osada z epoki brązu i śląd osadnictwa k.staropolskiej

Opis stanowisk i symbole identyfikacyjne na mapie wg tabeli 30 w Tomie I – uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego

4.2. Obszary i obiekty wpisane do ewidencji zabytków

Na terenie gminy Łochów wskazuje się obiekty i obszary ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków, rekomendowane do wpisania do gminnej ewidencji zabytków po dopełnieniu formalności przewidzianych **Rozporządzenie Ministra Kultury** z dnia 14 maja 2004 r. **w sprawie prowadzenia rejestru zabytków, krajowej, wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków oraz krajowego wykazu zabytków skradzionych lub wywiezionych za granicę niezgodnie z prawem** (Dz.U.04.124.1305)

W szczególności wskazuje się konieczność przeprowadzenia niezbędnych prac inwentaryzacyjnych w celu sprawdzeniu, czy dane pochodzące z wojewódzkiej ewidencji zabytków są wyczerpujące i zgodne ze stanem faktycznym

Zasady ochrony wartości zabytkowych obiektów i obszarów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, określi gminny program ochrony zabytków na podstawie wytycznych sformułowanych przez wojewódzkiego konserwatora zabytków.

Zespoły zabudowy folwarcznej, przemysłowej i kolejowej

Tabela 9 Ochrona dziedzictwa kulturowego - zespoły zabudowy folwarcznej, przemysłowej i urządzeń komunalnych

oznaczenie na rysunku studium	nazwa, lokalizacja
bz1	Zespół Folwarczny w Brzuzie
ł27	Zespół Fabryki Maszyn Rolniczych i odlewni Żeliwa w Baczkach Fabrycznych (Łochów)
ł16	Zespół Dworca Kolejowego w Łochowie
ł11	Zespół Folwarczny w Łochowie-Wsi

os1	Zespół Fabryki Mebli Metalowych i Odlewni Żeliwa w Ostrówku
-----	---

Do czasu przyjęcia gminnego programu ochrony zabytków, postuluje się ochronę wartości zabytkowych zespołów poprzez uwzględnianie w zagospodarowaniu przestrzennym następujących zasad ochrony:

1. ustalenie strefy B – strefa ochrony zachowanych elementów zabytkowych, dla zespołu folwarcznego w Brzuzie, Zespołu Fabryki Maszyn Rolniczych i odlewni Żeliwa w Baczkach Fabrycznych (Łochów), Zespołu Dworca Kolejowego w Łochowie;
2. rewaloryzacja zachowanych obiektów zabytkowych z możliwością adaptacji do funkcji sprzyjających udostępnieniu obiektów dla publiczności oraz nieprowadzących do degradacji zachowanych walorów zabytkowych i kulturowych;
3. zachowanie i rewaloryzacja rozplanowania zespołu i jego charakteru;
4. dopuszczenie uzupełniania układu przestrzennego – w przypadkach historycznie uzasadnionych, w oparciu o wyniki analiz historycznych i widokowych, z ograniczeniem gabarytów oraz nawiązaniem do charakteru zespołu

Zespoły zabudowy zagrodowej

Na terenie Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego projekt Planu Ochrony określa - strefę zachowania harmonijnego krajobrazu kulturowego BCSII i ustanawia działania ochronne w niej obowiązujące w podziale na:

BCSIIA - strefa zachowania cennych wartości kultury

BCSIIIB - strefa osadnictwa wiejskiego

Dla pozostałej części gminy, do czasu przyjęcia gminnego programu ochrony zabytków, postuluje się ochronę wartości zabytkowych zachowanych zespołów i pojedynczych obiektów zabudowy zagrodowej wskazanej w **Tomie I – uwarunkowania**, poprzez uwzględnianie w zagospodarowaniu przestrzennym następujących zasad ochrony:

1. zachowanie i rewaloryzacja zabudowy zabytkowej z możliwością adaptacji jej do nowych funkcji;
2. zachowanie i rewaloryzacja rozplanowania zespołu i jego charakteru;
3. dla otoczenia obiektów należy określić wysokość zabudowy, gabaryty obiektów, kształt dachu i zwieńczenia, materiały wykończeniowe, udział % zieleni lub terenów nie zabudowanych w nawiązaniu do cech obiektów i zespołów zabytkowych.
4. ochrona perspektyw widokowych;

Obiekty sakralne

Tabela 10 Ochrona dziedzictwa kulturowego - obiekty sakralne nie wpisane do rejestru zabytków

oznaczenie na rysunku studium	nazwa, lokalizacja
je2	Kościół w Jerzyskach
bd3	Stary kościół w Budziskach
je1	Cmentarz parafialny w Jerzyskach
os7	Cmentarz żołnierzy Armii Radzieckiej w Ostrówku (Majdanie)
km10	Cmentarz parafialny w Kamionnej
og1	Cmentarz rzymsko-katolicki parafii w Ogrodnikach
ł26	Cmentarz rzymsko-katolicki parafii w Łochowie
bc7	krzyż przydrożny w Baczkach
br6	kapliczka z kolumnkami w Barchowie
bz5	kapliczka drewniana w Brzuzie
n2	kapliczka murowana ceglana w Nadkolu

ł1	kapliczka murowana ceglana w Łazach
km11	kapliczka murowana w Pieńkach (Kamionna)
wp4	kapliczka murowana ceglana w Wólce Paplińskiej
ł2	kapliczka murowana w Łojkach

Do czasu przyjęcia gminnego programu ochrony zabytków, postuluje się ochronę wartości zabytkowych obiektów poprzez uwzględnianie w zagospodarowaniu przestrzennym następujących zasad ochrony:

1. ustalenie strefy B – ochrony zachowanych elementów zabytkowych, dla cmentarza żołnierzy Armii Radzieckiej w Ostrówku;
2. ustalenie strefy K - ochrony krajobrazu, dla otoczenia cmentarza w Kamionnej
3. rewitalizacja zachowanych obiektów zabytkowych i zapewnienie im właściwej ekspozycji poprzez ograniczenia dla zabudowy w ich sąsiedztwie; należy określić wysokość zabudowy, gabaryty obiektów, kształt dachu i zwieńczenia, materiały wykończeniowe, udział % zieleni lub terenów nie zabudowanych w nawiązaniu do cech obiektów zabytkowych.;
4. ochrona perspektyw widokowych

Indywidualne obiekty

Tabela 11 Ochrona dziedzictwa kultury - indywidualne obiekty nieujęte w rejestrze zabytków

oznaczenie na rysunku studium	nazwa, lokalizacja
bd2	Browar i gorzelnia w Budziskach
g1	Dwór drewniany w Jaworówku - Gwizdały
js1	Dwór drewniany w Jasiorówce (Relin)
js2	Młyn Eychlera w Jasiorówce
km9	obelisk ku czci Marszałka Piłsudskiego w Kamionnej
ł12,ł13	czworaki murowane przy ul Nowowiejskiej w Starym Łochowie
ł14	czworak drewniany przy ul.Węgrowskiej w Starym Łochowie
ł20	Poczta w Łochowie
ł21	Dom drewniany przy ul.1Maja 2 w Łochowie
ł22	dom drewniany, ul. Armii Krajowej w Łochowie
ł23	młyn Gotowickich w Łochowie
ł24	Fabryka Farb przy ul.Węgrowskiej w Łochowie
ł25	czworak drewniany przy ul.Folwarcznej w Łochowie Stefaninie
os6	Rzeźnia w Ostrówku

Do czasu przyjęcia gminnego programu ochrony zabytków, postuluje się ochronę wartości zabytkowych wyżej wymienionych obiektów poprzez uwzględnianie w zagospodarowaniu przestrzennym następujących zasad ochrony:

1. ustalenie strefy B - ochrony zachowanych elementów zabytkowych, dla obeliska ku czci Marszałka Piłsudskiego w Kamionnej;
2. zachowanie i konserwacja formy architektonicznej i stylistycznej obiektów ew. urządzeń z nimi związanych, z możliwością adaptacji ich do nowych funkcji;
3. rewitalizacja zachowanych obiektów zabytkowych i zapewnienie im właściwej ekspozycji poprzez ograniczenia dla zabudowy w ich sąsiedztwie; należy określić wysokość zabudowy, gabaryty obiektów, kształt dachu i zwieńczenia, materiały wykończeniowe, udział % zieleni lub terenów nie zabudowanych w nawiązaniu do cech obiektów zabytkowych.;
4. ochrona perspektyw widokowych.

4.3. Obszary i obiekty dóbr kultury współczesnej wskazane do ochrony prawem miejscowym

Wskazuje się do ochrony urbanistycznej prawem miejscowym obiekty dóbr kultury współczesnej, nie będące zabytkami :

- kościół w Łochowie (1965 r.) położony między Aleją Łochowską a ul.Długą i Sienkiewicza – jeden z nielicznych akcentów wysokościowych centrum miasta;
- wieża ciśnień PKP (ok. 1956) – akcent wysokościowy;
- Muzeum Gwizdka w Gwizdałach – jako jedyne tego typu w Europie

Ustala się ochronę wartości kultury współczesnej poprzez uwzględnianie w zagospodarowaniu przestrzennym następujących zasad:

- wykluczenie lokalizowania obiektów dysharmonizujących z sąsiedztwem, niezgodnych z tradycją miejsca,
- ograniczenie dowolności w stosowaniu rozwiązań materiałowych i kolorystyki,
- ograniczenie wprowadzania reklam i informacji wizualnej,
- zabudowa winna być utrzymana w dobrym stanie technicznym, bez naruszania jej wartości kulturowej,

obiekty ujęte w wykazie dóbr kultury współczesnej winny:

- być wskazane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
- posiadać zapisane w planie miejscowym warunki i zakres ochrony gabarytu, formy, detalu oraz zagospodarowania bezpośredniego otoczenia,
- dopuszczenie w uzasadnionych przypadkach odstępstwa od zasad ochrony ustalonych w studium, wyłącznie w wyniku przeprowadzenia analiz uszczegóławiających przedmiot ochrony oraz sposób i zakres ochrony.

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej nie podejmuje się ustaleń ze względu na niewystępowanie tego typu obiektów na obszarze objętym zmianą studium.

W zakresie obszarów i zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej nie podejmuje się ustaleń ze względu na niewystępowanie tego typu obiektów na obszarze objętym zmianą Studium.

5. Ochrona środowiska i jego zasobów

Głównym celem polityki przestrzennej gminy w zakresie ochrony środowiska i jego zasobów jest:

1. Ochrona wartości przyrodniczych w ramach ustalonych form ochrony przyrody;
2. Optymalizacja zasad korzystania z zasobów przyrody w warunkach gospodarczego użytkowania terenu;
3. Zachowanie i poprawa możliwości trwałego i stabilnego funkcjonowania ekosystemów;
4. Przywracanie wartości przyrodniczych utraconych lub naruszonych w wyniku działalności człowieka;
5. Sukcesywna poprawa stanu wszystkich komponentów środowiska, dzięki podejmowanym działaniom infrastrukturalnym
6. Utrzymanie wysokiej mozaikowości środowiska z dużym udziałem ekotonów, warunkującej bogactwo i różnorodność zgrupowań zwierząt, a także utrzymanie i tworzenie korytarzy ekologicznych umożliwiających migrację zwierząt
7. Ochrona walorów krajobrazowych gminy, w tym w szczególności:
 - a) zachowanie charakterystycznych struktur geologicznych i geomorfologicznych głównie dolin Bugu i Liwca, wydm oraz zabagnionych, bezodpływowych zagłębień deflacyjnych;

- b) zachowanie i kształtowanie regionalnych cech fizjonomii krajobrazu związanych z tradycyjnymi sposobami gospodarowania
- c) Zachowanie w niewielkim stopniu przekształconego krajobrazu rolniczego w tym kompleksów użytków zielonych dolin rzek i sieci drobnych cieków wodnych;
- d) Zachowanie pozostałości dużych kompleksów leśnych;

Kształtowanie funkcji przyrodniczych zagospodarowania przestrzennego należy podporządkować następującym generalnym zasadom ochrony środowiska i jego zasobów:

- utrzymanie ciągłości przestrzennej i funkcjonalnej systemu obszarów o szczególnych walorach przyrodniczo-krajobrazowych, a także znaczących funkcjach przyrodniczych, z uwzględnieniem powiązań tego systemu z systemem regionalnym powiązań przyrodniczych poza gminą.
- ochrona walorów przyrodniczych powinna być realizowana poprzez rozwój funkcji rekreacyjno-wypoczynkowych, kulturowo-krajobrazowych, zrównoważonego rozwoju rolnictwa i obszarów wiejskich, oraz trwale zrównoważonej gospodarki leśnej.

Ustala się zasady ochrony środowiska i jego zasobów dla:

- ↪ Obszarów i obiektów objętych formami ochrony przyrody
- ↪ Obszarów zagrożonych powodzią
- ↪ Obszaru gminy w zakresie ochrony zasobów wodnych
- ↪ Obszaru gminy w zakresie ochrony powierzchni ziemi
- ↪ Obszaru gminy w zakresie ochrony przed zagrożeniami

W celu ochrony gruntów o najwyższej wartości dla produkcji rolnej zabudowa została dopuszczona na glebach o niskich klasach bonitacyjnych.

Teren objęty zmianą Studium zlokalizowany jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215A i w związku z tym wprowadzone zostały ustalenia związane z gospodarką ściekową.

W zakresie obszarów i zasad ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk teren objęty zmianą Studium dotyczy działek we wsi Twarogi, których klasy bonitacyjne są następujące – dla dz. nr 181/1 grunty orne klasy RIVa, RIVb, RV i RVI, dla dz. nr 181/2 grunty orne klasy RIVa, RIVb i RV, dla dz. nr 181/3 grunty orne klasy RIVa i RIVb. Ponadto należy uwzględnić ograniczenia wynikające z położenia przedmiotowego terenu w obszarze Natura 2000 Dolina Liwca. Zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie lub znacząco oddziaływać na środowisko.

Ustala się ochronę rowu melioracyjnego znajdującego się po południowej stronie od terenu objętego zmianą Studium.

Teren objęty zmianą Studium znajduje się na obszarze gdzie występuje nieudokumentowany Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 2151 – Subniecka Warszawska – część centralna oraz nieudokumentowany GZWP nr 215 Subniecka warszawska. W celu zapewnienia ochrony GZWP zostały wprowadzone zapisy związane z gospodarką ściekową.

5.1. Obszary i obiekty objęte ochroną przyrody

Wskazuje się obszary i obiekty objęte ochroną przyrody: istniejące

- Nadbużański Park Krajobrazowy wraz z rezerwatami:
 - Wilcze Błota,
 - Jegiel,

- Czaplowizna;
- użytki ekologiczne na terenie Parku oraz w jego strefie ochronnej – otulinie
- Obszary Europejskiej Sieci Ekologicznej NATURA 2000:
 - obszar specjalnej ochrony ptaków Dolina Dolnego Bugu (PLB140001)
 - obszar specjalnej ochrony ptaków Dolina Liwca (PLB140002)
- pomniki przyrody zgodnie ze spisem w Tomie I Studium – tabela 20.

projektowane

- powiększenie rezerwatu Wilcze Błota
- rezerwat Łąki koło Szumina
- rezerwat Las Parowy
- rezerwat Brzuza

5.2. Zasady ochrony obiektów objętych ochroną przyrody - pomniki przyrody

Oprócz zasad ochrony określonych w przepisach szczególnych, wskazuje się do wprowadzenia planami miejscowymi, strefy o promieniu 15 m, w obrębie której powinien obowiązywać zakaz działalności powodującej uszkodzenia mechaniczne obiektu oraz zakaz prac trwale zniekształcających rzeźbę terenu i stosunki wodne, uszkodzanie i zanieczyszczanie gleb oraz zakaz składowania odpadów;

Lokalizacja pomników przyrody na rysunku Studium.

5.3. Zasady ochrony obszarów objętych ochroną przyrody

5.3.1 Obszar A i B

Obejmuje Nadbużański Park Krajobrazowy (w granicach gminy) z uwzględnieniem podziału na tereny wyszczególnione w Tabeli 12.

W granicach Parku, ustalenia planu ochrony – wraz z ich ewentualnymi zmianami, mają charakter nadrzędny w stosunku do zasad określonych niniejszym studium i należy je uwzględnić w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego w brzmieniu aktualnym w momencie sporządzania planów.

Tabela 12 Szczegółowe zasady zabudowy i zagospodarowania i użytkowania terenu wynikające z potrzeb ochrony środowiska - tereny wyodrębnione w Obszarze A i B

symbol terenu	dominujące przeznaczenie terenu	wyszczególnienie	uwagi
APR 6/BCR II/BCK III	tereny objęte ochroną przyrody - mozaika użytków rolnych i lasów	według ustaleń planu ochrony NPK	strefa ochrony konserwatorskiej – powiększenie istniejącego rezerwatu Wilcze Błota (APR6); strefa ochrony czynnej renaturyzacyjnej - strefa renaturyzacji zdegradowanych ekosystemów hydrogenicznych(BCRI1); strefa ochrony czynnej kreatywnej (przebudowa) - przeciwdziałania zmniejszaniu i fragmentacji terenów otwartych (łąkowych, torfowiskowych, murawowych) w wyniku samoistnej sukcesji lasu lub celowego zalesiania(BCKIII)
APR 7/BCK III	tereny objęte ochroną przyrody - mozaika użytków rolnych i lasów	według ustaleń planu ochrony NPK	strefa ochrony konserwatorskiej – utworzenie rezerwatu „Łąki koło Szumina”(APR7); strefa ochrony czynnej

symbol terenu	dominujące przeznaczenie terenu	wyszczególnienie	uwagi
			kreatywnej (przebudowa) - strefa przeciwdziałania zmniejszaniu i fragmentacji terenów otwartych (łąkowych, torfowiskowych, murawowych) w wyniku samoistnej sukcesji lasu lub celowego zalesiania(BCKIII)
AR 1	teren objęty ochroną przyrody - rezerwat	Wg ustaleń Zarządzenia Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego z 1981 r w sprawie uznania za rezerwat przyrody – M.P. 1981 Nr 26 poz. 231.	strefa ochrony konserwatorskiej – istniejący rezerwat Jagiel (Jegiel)
AR 2	teren objęty ochroną przyrody - rezerwat	Wg ustaleń Zarządzenia Ministra Ochrony Środowiska, zasobów naturalnych i Leśnictwa z 1996 r w sprawie uznania za rezerwat przyrody – M.P. 1996 Nr 42 poz. 413.	strefa ochrony konserwatorskiej – istniejący rezerwat Wilcze Błota
AR 3	teren objęty ochroną przyrody - rezerwat	Wg ustaleń Zarządzenia Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego z 1980 r w sprawie uznania za rezerwat przyrody – M.P. 1980 Nr 30 poz. 171.	strefa ochrony konserwatorskiej – istniejący rezerwat Czaplowizna
AU	tereny objęte ochroną przyrody – użytki ekologiczne	wg ustaleń dokumentu powołującego użytki ekologiczne	strefa ochrony konserwatorskiej – użytki ekologiczne
BCK III	tereny użytków zielonych	według ustaleń planu ochrony NPK	strefa ochrony czynnej kreatywnej (przebudowa) - strefa przeciwdziałania zmniejszaniu i fragmentacji terenów otwartych (łąkowych, torfowiskowych, murawowych) w wyniku samoistnej sukcesji lasu lub celowego zalesiania
BCK IV2	tereny zabudowy rekreacyjnej (ew.zagrodowej)	według ustaleń planu ochrony NPK	strefa ochrony czynnej kreatywnej (przebudowa) - strefa przekształceń funkcjonalno-przestrzennych elementów krajobrazu kulturowego; w tym: rozwój systemu informacji turystycznej
BCK IV4	tereny zabudowy rekreacyjnej (ew. zagrodowej)	według ustaleń planu ochrony NPK	strefa ochrony czynnej kreatywnej (przebudowa) - strefa przekształceń funkcjonalno-przestrzennych elementów krajobrazu kulturowego; w tym: rozwój systemu informacji turystycznej
BCR II/BCK III	tereny użytków zielonych	według ustaleń planu ochrony NPK	strefa ochrony czynnej renaturyzacyjnej - strefa renaturyzacji zdegradowanych ekosystemów hydrogeniczných; strefa ochrony czynnej kreatywnej (przebudowa) - strefa przeciwdziałania zmniejszaniu i fragmentacji terenów otwartych (łąkowych, torfowiskowych, murawowych) w wyniku samoistnej sukcesji lasu lub

symbol terenu	dominujące przeznaczenie terenu	wyszczególnienie	uwagi
			celowego zalesiania
BCR III	tereny zabudowy zagrodowej	według ustaleń planu ochrony NPK	strefa ochrony czynnej renaturyzacyjnej - strefa rewaloryzacji techniczno-architektonicznej krajobrazu kulturowego
BCS IA	tereny użytków rolnych z dopuszczeniem zabudowy	według ustaleń planu ochrony NPK	strefa ochrony czynnej stabilizującej - strefa produkcji rolnej z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej
BCS IIA1	tereny zabudowy zagrodowej	według ustaleń planu ochrony NPK	strefa ochrony czynnej stabilizującej , (którą wprowadza się celem utrzymania istniejącej skali i sposobu użytkowania terenu) - strefa zachowania harmonijnego krajobrazu kulturowego w tym strefa zachowania cennych wartości kultury
BCS IIB	tereny użytków rolnych z dopuszczeniem zabudowy	według ustaleń planu ochrony NPK	strefa ochrony czynnej stabilizującej - strefa produkcji rolnej z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej i zagospodarowania rekreacyjnego w tym: rozwój systemu informacji turystycznej
BCS III	tereny lasów i gruntów leśnych	według ustaleń planu ochrony NPK a w lasach Skarbu Państwa według Planu Urządzania Lasu.	strefa ochrony czynnej stabilizującej - strefa zachowania krajobrazu leśnego, w tym dużych kompleksów leśnych

5.3.2 Obszar C

Objemuje tereny nie zagrożone powodzią, położone w granicach obszaru **specjalnej ochrony ptaków europejskiej sieci obszarów chronionych Natura 2000**, oraz w otulinie NPK, zgodnie z wyszczególnieniem w Tabeli 13.

Podstawowe zasady zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenu obowiązujące na całym obszarze C:

1. Na wszystkich terenach funkcjonalnych, nie należy podejmować działań mogących w istotny sposób pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt, a także w istotny sposób wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000.

2. Plan lub projekt przedsięwzięcia o potencjalnym bezpośrednim lub pośrednim wpływie na stan obszaru Natura 2000 podlega ocenie dokonywanej na podstawie tytułu I działu VI ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska pod względem ewentualnych skutków planu lub przedsięwzięcia w odniesieniu do siedlisk przyrodniczych oraz gatunków roślin i zwierząt, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000.

3. Do czasu ustanowienia planu ochrony w granicach ostoi PLB140002 Dolina Liwca określa się następujące warunki realizacji zainwestowania:

- 1) nie dopuszcza się nowej zabudowy,
- 2) dopuszcza się realizację zagospodarowania rekreacyjnego:

- a) kemping, pole namiotowe, zorganizowane kąpielisko, przystań, wypożyczalnia sprzętu pływającego itp.,
 - b) ciągów spacerowych,
 - c) zieleni towarzyszącej,
- 3) zachowuje się istniejącą zabudowę zrealizowaną zgodnie z obowiązującymi przepisami:
- a) z możliwością jej rozbudowy, modernizacji (podnoszenia standardu użytkowego) oraz wymiany, dla działek o powierzchni powyżej 2000 m²;
 - b) tylko z możliwością modernizacji (podnoszenia standardu użytkowego) dla działek o powierzchni poniżej 2000 m²;

4. Ze względu na położenie w otulinie Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego nie należy podejmować działań mogących prowadzić do zmiany warunków siedliskowych na terenie Parku i obniżenia jego walorów przyrodniczo-krajobrazowych, w szczególności:

- 1) realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;
- 3) wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości;
- 4) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym lub przeciwoświszkowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych;
- 5) likwidowania naturalnych, stałych i sezonowych zbiorników wodnych i starorzeczy oraz obszarów wodno-błotnych;
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy dla noworealizowanych obiektów w odległości 25 m od granicy NPK
- 7) w strefie 100 m od granicy NPK, ograniczenia w realizacji zabudowy (w szczególności jednorodzinnej i letniskowej) z zakazem włącznie, w przypadkach gdy jest to uzasadnione koniecznością ochrony warunków siedliskowych na terenie Parku;

5. Wskazuje się na konieczność:

- 1) ochrony wysokiej mozaikowatości środowiska, z dużym udziałem ekotonów, warunkującej bioróżnorodność,
- 2) ochrony istniejących korytarzy ekologicznych, a gdzie to możliwe, tworzenia nowych umożliwiających migrację zwierząt.

6. Zaleca się uporządkowanie gospodarki wodno-ściekowej w całych zlewniach dopływów Bugu przepływających przez Park w granicach gminy.

7. Zaleca się przyjęcie priorytetu gospodarowania wodochronnego na obszarach alimentacji głównych zbiorników wód podziemnych (GZWP) warunkujących zasobność wód podziemnych Parku;

Tabela 13. Szczegółowe zasady zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenu wynikające z potrzeb ochrony środowiska i przyrody - tereny wyodrębnione w Obszarze C

symbol terenu	dominujące przeznaczenie terenu	wyszczególnienie
C ZL	tereny lasów, gruntów leśnych i dolesień	<ol style="list-style-type: none"> 1. zakaz zmiany przeznaczenia lasów i gruntów leśnych na cele nieleśne; 2. ochrona ekosystemów nieleśnych (łąk śródleśnych, zbiorników wodnych, bagien, muraw na wydmach itp.) 3. wykorzystanie lasów dla celów rekreacyjno-krajoznawczych i edukacyjnych głównie w oparciu o istniejącą i projektowaną infrastrukturę, w tym przede wszystkim szlaki turystyczne i ścieżki przyrodnicze;

symbol terenu	dominujące przeznaczenie terenu	wyszczególnienie
		<ol style="list-style-type: none"> 4. zakaz lokalizacji i modernizacji na terenach leśnych budowli niezwiązanych z gospodarką leśną. 5. określa się pod zalesienia tereny zgodnie z rysunkiem studium – ujęto tereny o powierzchni powyżej 1ha.; 6. dopuszcza się, przeznaczanie w planach miejscowych pod zalesianie: nieużytków i gruntów klasy VIz, VI, V z zachowaniem ograniczeń pkt 2.; 7. w lasach Skarbu Państwa zagospodarowanie według Planu Urządzania Lasu.
C R1	tereny użytków rolnych – bez zabudowy	<ol style="list-style-type: none"> 1. zakaz zmiany przeznaczenia użytków rolnych na cele nierolnicze 2. ochrona areału użytków zielonych, oraz przywracanie łąk i pastwisk na glebach organicznych w dolinach cieków wodnych i na terenach okresowo podmokłych, a także na innych terenach o sprzyjających warunkach siedliskowych;
C R2	tereny użytków rolnych – z zabudową siedliskową	<ol style="list-style-type: none"> 3. odnawianie i wprowadzanie nowych zadrzewień śródpolnych; 4. ograniczanie melioracji prowadzących do osuszania terenów;
C (Mn)R C (Mr)R	tereny użytków rolnych – tereny rozwoju zainwestowania odłożonego w czasie	<ol style="list-style-type: none"> 5. dopuszcza się, przeznaczanie w planach miejscowych pod zalesianie: nieużytków i gruntów klasy VIz,VI,V,IV - z zachowaniem ograniczeń pkt 2; 6. adaptuje się istniejącą zabudowę zagrodową.
C R/U/P	mozaika terenów użytków rolnych i terenów produkcyjno-usługowych obsługujących rolnictwo	<ol style="list-style-type: none"> 1. zakaz zmiany przeznaczenia użytków rolnych na cele nierolnicze; 2. ochrona areału użytków zielonych, oraz przywracanie łąk i pastwisk na glebach organicznych w dolinach cieków wodnych i na terenach okresowo podmokłych, a także na innych terenach o sprzyjających warunkach siedliskowych;; 3. zakaz lokalizacji lub kontynuowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko⁴
C UT	tereny usług turystyki i wypoczynku	<ol style="list-style-type: none"> 1. eliminacja tymczasowych i dysharmonijnych elementów zagospodarowania 2. ochrona walorów krajobrazowych terenów, min. poprzez zakaz działań prowadzących do zmian w rzeźbie terenu, drzewostanie i układzie wód powierzchniowych z uwzględnieniem uwarunkowań lokalnych poszczególnych wsi.
C U	tereny usług	
C ZP	tereny zieleni z dopuszczeniem usług	
C MI	tereny zabudowy rekreacji indywidualnej	<ol style="list-style-type: none"> 1. ochrona walorów krajobrazowych obszaru, min. poprzez zakaz działań prowadzących do zmian w rzeźbie terenu, drzewostanie i układzie wód powierzchniowych z uwzględnieniem uwarunkowań lokalnych poszczególnych wsi 2. zachowanie starych zabudowań poprzez ich adaptację na cele agroturystyczne i rekreacji indywidualnej; 3. ograniczenia w stosowaniu pełnych ogrodzeń oraz ogrodzeń na podmurówce, w szczególności zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych; Wygrodenia działek leśnych z dopuszczoną zabudową mogą mieć wyłącznie charakter symboliczny i umożliwiać swobodne przemieszczanie się zwierząt.
C Mr	tereny zabudowy zagrodowej	<ol style="list-style-type: none"> 1. zachowanie starych zabudowań poprzez ich adaptację na cele agroturystyczne i rekreacji indywidualnej;
C KK	tereny kolei	wg przepisów odrębnych

⁴ wymienionych w rozporządzeniu z dnia 09.11.2004 (Dz.U.04.257.2573) - określenie rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko.

symbol terenu	dominujące przeznaczenie terenu	wyszczególnienie
C UT-US	teren usług turystyki i usług sportu	<ol style="list-style-type: none"> 1. uwzględnienie ograniczeń wynikających z położenia terenu w obszarze Natura 2000 Dolina Liwca, 2. ochrona rowu melioracyjnego położonego na południe od obszaru opracowania, 3. dopuszcza się pozostawienie zadrzewień i zakrzewień w obszarze opracowania

5.4. Zasady ochrony obszarów objętych ochroną przyrody położonych w strefie bezpośredniego zagrożenia powodzią

5.4.1 Obszar Z/C

Obejmuje tereny bezpośrednio zagrożone powodzią, położone w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków europejskiej sieci obszarów chronionych Natura 2000, oraz w otulinie NPK – zgodnie z wyszczególnieniem w Tabeli 14.

Podstawowe zasady zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenu obowiązujące na całym obszarze Z/C:

1. zasady określone dla Obszaru C;

2. Ze względu na położenie na obszarach bezpośrednio zagrożonych powodzią wskazuje się do wprowadzenia planami miejscowymi następujących zakazów, nakazów i ograniczeń:

- 1) zgodnie z ustawą Prawo Wodne, zakaz wykonywania robót oraz czynności, które mogą utrudnić ochronę przed powodzią, a w szczególności:
 - a) wykonywania urządzeń wodnych oraz wznoszenia innych obiektów budowlanych,
 - b) sadzenia drzew lub krzewów, z wyjątkiem plantacji wiklinowych na potrzeby regulacji wód oraz roślinności stanowiącej element zabudowy biologicznej dolin rzecznych lub służącej do wzmacniania brzegów, obwałowań lub odsypisk,
 - c) zmiany ukształtowania terenu, składowania materiałów oraz wykonywania innych robót, z wyjątkiem robót związanych z regulacją lub utrzymywaniem wód.
- 2) ograniczenia dla lokalizacji elementów infrastruktury technicznej z wyjątkiem obiektów związanych z przekroczeniem koryta rzeki,
- 3) utrzymanie naturalnych osypisk i plaż przybrzeżnych;
- 4) utrzymanie swobodnego przepływu wód powodziowych, m.in. poprzez kształtowanie zadrzewień i zakrzywień zgodnie z wytycznymi RZGW;

3. Zakazy, o których mowa w ust. 1 i 2 nie dotyczą

- 1) wykonywania zadań na rzecz obronności kraju i bezpieczeństwa państwa;
- 2) prowadzenia akcji ratowniczej oraz działań związanych z bezpieczeństwem powszechnym;
- 3) realizacji inwestycji celu publicznego

4. Dla terenów bezpośrednio zagrożonych powodzią w strefie płytkiego zalewu – poniżej 0,5 m - w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego po doprecyzowaniu przebiegu granic obszarów zagrożonych, możliwa jest zmiana przeznaczenia gruntów i dopuszczenie nowej zabudowy z zachowaniem następujących warunków:

- 1) podwyższenie fundamentów o ok. 20-30 cm ponad rzędną wody o prawdopodobieństwie wystąpienia 1% (woda stuletnia);
- 2) zakaz podpiwniczania budynków;
- 3) włązy szczelnych szamb na poziomie minimum rzędnej wody o prawdopodobieństwie wystąpienia 1% (woda stuletnia);

Tabela 14. Szczegółowe zasady zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenu wynikające z potrzeb ochrony środowiska - tereny wyodrębnione w Obszarze Z/C

symbol obszaru	dominujące przeznaczenie terenu	wyszczególnienie
Z/C ZL	tereny lasów, gruntów leśnych i dolesień	jak dla C ZL
Z/C R1,	tereny użytków rolnych bez zabudowy	jak dla C R1, zakaz nowej zabudowy w granicach terenów zagrożonych głębokimi zalewami (powyżej 0,5 m) – woda 20 letnia
Z/C UT	tereny usług turystyki i wypoczynku	1. zakaz nowej zabudowy w granicach terenów zagrożonych głębokimi zalewami (powyżej 0,5 m) – woda 20 letnia. 2. utrzymanie istniejącej zabudowy zrealizowanej zgodnie z obowiązującymi przepisami, z koniecznością jej przebudowy w dostosowaniu do wymagań ochrony przeciwpowodziowej;
Z/C MI	tereny zabudowy rekreacji indywidualnej	3. stopniowa eliminacja tymczasowych elementów zagospodarowania oraz ochrona walorów krajobrazowych obszaru, 4. ograniczenia w stosowaniu pełnych ogrodzeń i ogrodzeń na podmurówce, w szczególności zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych; Wygradzenia działek leśnych z dopuszczoną zabudową mogą mieć wyłącznie charakter symboliczny i umożliwiać swobodne przemieszczanie się zwierząt.
Z/C KK		jak dla C KK

5.4.2 Obszar Z

Obejmuje tereny bezpośrednio zagrożone powodzią, położone w otulinie NPK, zgodnie z wyszczególnieniem w tabeli 15.

Podstawowe zasady zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenu obowiązujące na całym obszarze:

1. Ze względu na położenie na obszarach bezpośrednio zagrożonych powodzią wskazuje się do wprowadzenia planami miejscowymi następujących zakazów, nakazów i ograniczeń:

- 1) zgodnie z ustawą Prawo Wodne, zakaz wykonywania robót oraz czynności, które mogą utrudnić ochronę przed powodzią, a w szczególności:
 - a) wykonywania urządzeń wodnych oraz wznoszenia innych obiektów budowlanych,
 - b) sadzenia drzew lub krzewów, z wyjątkiem plantacji wiklinowych na potrzeby regulacji wód oraz roślinności stanowiącej element zabudowy biologicznej dolin rzecznych lub służącej do wzmacniania brzegów, obwałowań lub odsypisk,
 - c) zmiany ukształtowania terenu, składowania materiałów oraz wykonywania innych robót, z wyjątkiem robót związanych z regulacją lub utrzymywaniem wód.
- 2) ograniczenia dla lokalizacji elementów infrastruktury technicznej z wyjątkiem obiektów związanych z przekroczeniem koryta rzeki,
- 3) utrzymanie naturalnych osypisk i plaż przybrzeżnych;
- 4) utrzymanie swobodnego przepływu wód powodziowych, m.in. poprzez kształtowanie zadrzewień i zakrzywień zgodnie z wytycznymi RZGW.

2. Ze względu na położenie w otulinie Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego wskazuje się do wprowadzenia planami miejscowymi regulacji mających na celu ochronę warunków siedliskowych na terenie Parku i zachowanie jego walorów przyrodniczo-krajobrazowych; w tym, między innymi, zakaz:

- 1) realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;

- 2) likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;
- 3) wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości;
- 4) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym lub przeciwsuwiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych;
- 5) likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych;

3. Zakazy, o których mowa w ust. 1 i 2 nie dotyczą

- 1) wykonywania zadań na rzecz obronności kraju i bezpieczeństwa państwa;
- 2) prowadzenia akcji ratowniczej oraz działań związanych z bezpieczeństwem powszechnym;
- 3) realizacji inwestycji celu publicznego.

4. Dla terenów bezpośrednio zagrożonych powodzią w strefie płytkiego zalewu – poniżej 0,5 m - w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego po doprecyzowaniu przebiegu granic obszarów zagrożonych, możliwa jest zmiana przeznaczenia gruntów i dopuszczenie nowej zabudowy z zachowaniem następujących warunków:

- 1) podwyższenie fundamentów o ok. 20-30 cm ponad rzędną wody o prawdopodobieństwie wystąpienia 1% (woda stuletnia);
- 2) zakaz podpiwniczania budynków;
- 3) włązy szczelnych szamb na poziomie minimum rzędnej wody o prawdopodobieństwie wystąpienia 1% (woda stuletnia).

Tabela 15 Szczegółowe zasady zagospodarowania i użytkowania terenu wynikające z potrzeb ochrony środowiska - tereny wyodrębnione w Obszarze Z

symbol obszaru	dominujące przeznaczenie terenu	wyszczególnienie
Z ZL	tereny lasów, gruntów leśnych i dolesień	<ol style="list-style-type: none"> 1. zakaz zmiany przeznaczenia lasów i gruntów leśnych na cele nieleśne; 2. ochrona ekosystemów nieleśnych (łąk śródleśnych, zbiorników wodnych, bagien, muraw na wydmach itp.) 3. wykorzystanie lasów dla celów rekreacyjno-krajoznawczych i edukacyjnych głównie w oparciu o istniejącą i projektowaną infrastrukturę, w tym przede wszystkim szlaki turystyczne i ścieżki przyrodnicze; 4. zakaz lokalizacji i modernizacji na terenach leśnych budowli niezwiązanych z gospodarką leśną. 5. określa się pod zalesienia tereny zgodnie z rysunkiem studium – ujęto tereny o powierzchni powyżej 1ha.; 6. dopuszcza się, przeznaczenie w planach miejscowych pod zalesianie: nieużytków i gruntów klasy VIz, VI, V z zachowaniem ograniczeń pkt 2.;
Z R1	tereny użytków rolnych	<ol style="list-style-type: none"> 1. zakaz zmiany przeznaczenia użytków rolnych na cele nierolnicze 2. ochrona areалу użytków zielonych, oraz przywracanie łąk i pastwisk na glebach organicznych w dolinach cieków wodnych i na terenach okresowo podmokłych, a także na innych terenach o sprzyjających warunkach siedliskowych; 3. odnawianie i wprowadzanie nowych zadrzewień śródpolnych; 4. ograniczanie melioracji prowadzących do osuszania terenów,; 5. adaptacja istniejącej zabudowę zrealizowanej zgodnie z obowiązującymi przepisami, z koniecznością jej przebudowy w dostosowaniu do wymagań ochrony przeciwpowodziowej; 6. dopuszcza się przeznaczenie w planach miejscowych pod zalesianie:

symbol obszaru	dominujące przeznaczenie terenu	wyszczególnienie
		nieużytków i gruntów klasy VIz, VI, V, IV - z zachowaniem ograniczeń pkt 2.;
Z UT	tereny usług i turystyki i wypoczynku	<ol style="list-style-type: none"> zakaz nowej zabudowy w granicach terenów zagrożonych głębokimi zalewami (powyżej 0,5 m) – woda 20 letnia. utrzymanie istniejącej zabudowy zrealizowanej zgodnie z obowiązującymi przepisami, z koniecznością jej przebudowy w dostosowaniu do wymagań ochrony przeciwpowodziowej; stopniowa eliminacja tymczasowych elementów zagospodarowania oraz ochrona walorów krajobrazowych obszaru, ograniczenia w stosowaniu pełnych ogrodzeń oraz ogrodzeń na podmurówce, w szczególności zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych; Wygrodzienia działek leśnych z dopuszczoną zabudową mogą mieć wyłącznie charakter symboliczny i umożliwiać swobodne przemieszczanie się zwierząt.
Z MI	tereny zabudowy rekreacji indywidualnej	<ol style="list-style-type: none"> zakaz nowej zabudowy w granicach terenów zagrożonych głębokimi zalewami (powyżej 0,5 m) – woda dwudziestoletnia. utrzymanie istniejącej zabudowy zrealizowanej zgodnie z obowiązującymi przepisami, z koniecznością jej przebudowy w dostosowaniu do wymagań ochrony przeciwpowodziowej; stopniowa eliminacja tymczasowych elementów zagospodarowania oraz ochrona walorów krajobrazowych obszaru ograniczenia w stosowaniu pełnych ogrodzeń oraz ogrodzeń na podmurówce, w szczególności zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych; Wygrodzienia działek leśnych z dopuszczoną zabudową mogą mieć wyłącznie charakter symboliczny i umożliwiać swobodne przemieszczanie się zwierząt.

5.5. Zasady ochrony pozostałych obszarów objętych ochroną przyrody

5.5.1 Obszar D

Obejmuje pozostałe tereny położone w otulinie NPK zgodnie z wyszczególnieniem w tabeli 16. Podstawowe zasady zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenu obowiązujące na całym obszarze:

1. Ze względu na położenie w otulinie Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego wskazuje się do wprowadzenia planami miejscowymi regulacji mających na celu ochronę warunków siedliskowych na terenie Parku i zachowanie jego walorów przyrodniczo-krajobrazowych; w tym, między innymi, zakaz:

- realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;
- wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości;
- wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym lub przeciwosuwiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych;
- likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych;
- lokalizacji ogrodzeń w odległości nie mniejszej niż 5 m od brzegów cieków i zbiorników wodnych z zachowaniem ustaleń dla poszczególnych miejscowości;

2. Zachowuje się istniejącą zabudowę zrealizowaną zgodnie z obowiązującymi przepisami z możliwością jej przebudowy.

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy dla noworealizowanych obiektów w odległości 10 m od granicy NPK
- 2) w strefie 100 m od granicy NPK, ograniczenia w realizacji zabudowy (w szczególności jednorodzinnej i letniskowej) z zakazem włącznie, w przypadkach gdy jest to uzasadnione koniecznością ochrony warunków siedliskowych na terenie Parku;

3. Zakazy, o których mowa w ust. 1 i 2. nie dotyczą

- 1) wykonywania zadań na rzecz obronności kraju i bezpieczeństwa państwa;
- 2) prowadzenia akcji ratowniczej oraz działań związanych z bezpieczeństwem powszechnym;
- 3) realizacji inwestycji celu publicznego.

Tabela 16 Szczegółowe zasady zagospodarowania terenu wynikające z potrzeb ochrony środowiska - tereny wyodrębnione w Obszarze D

symbol terenu	dominujące przeznaczenie terenu	wyszczególnienie
D ZL	tereny lasów, gruntów leśnych i dolesień	<ol style="list-style-type: none"> 1. zakaz zmiany przeznaczenia lasów i gruntów leśnych na cele nieleśne; 2. ochrona ekosystemów nieleśnych (łąk śródleśnych, zbiorników wodnych, bagien, muraw na wydmach itp.) 3. wykorzystanie lasów dla celów rekreacyjno-krajoznawczych i edukacyjnych głównie w oparciu o istniejącą i projektowaną infrastrukturę, w tym przede wszystkim szlaki turystyczne i ścieżki przyrodnicze; 4. zakaz lokalizacji i modernizacji na terenach leśnych budowli niezwiązanych z gospodarką leśną. 5. określa się pod zalesienia tereny zgodnie z rysunkiem studium – ujęto tereny o powierzchni powyżej 1ha.; 6. dopuszcza się, przeznaczenie w planach miejscowych pod zalesianie: nieużytków i gruntów klasy VIz, VI, V z zachowaniem ograniczeń pkt 2.; 7. w lasach Skarbu Państwa zagospodarowanie według Planu Urządzenia Lasu.
D ZN	tereny istniejących i projektowanych form ochrony przyrody	<ol style="list-style-type: none"> 1. do czasu ustanowienia formy ochrony przyrody, pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu – warunki ochrony przyrody zgodnie z planem ochrony NPK dla strefy ochrony konserwatorskiej – użytki ekologiczne; 2. zakaz zmiany przeznaczenia gruntów na cele nieleśne lub nierolne
D R1	tereny użytków rolnych – bez zabudowy	<ol style="list-style-type: none"> 1. zakaz zmiany przeznaczenia użytków rolnych na cele nierolnicze 2. ochrona arealu użytków zielonych, oraz przywracanie łąk i pastwisk na glebach organicznych w dolinach cieków wodnych i na terenach okresowo podmokłych, a także na innych terenach o sprzyjających warunkach siedliskowych;
D R2	tereny użytków rolnych – z zabudową zagrodową	<ol style="list-style-type: none"> 3. odnawianie i wprowadzanie nowych zadrzewień śródpolnych; 4. ograniczanie melioracji prowadzących do osuszania terenów; 5. dopuszcza się, przeznaczenie w planach miejscowych pod zalesianie: nieużytków i gruntów klasy VIz, VI, V z zachowaniem ograniczeń pkt 2.;
D (Mn)R1 D (Mn)R2 D (Mr)R1 D (Mr)R2 D (MI)R2	tereny rozwoju odłożonego w czasie	<ol style="list-style-type: none"> 1. zmiana przeznaczenia warunkowana realizacją dróg publicznych i infrastruktury (energia elektryczna, wodociąg, kanalizacja); 2. do czasu zaistnienia warunków do zmiany przeznaczenia na cele nierolne i nieleśne obowiązują ustalenia jak dla D R1 i D R2
D Mr	tereny zabudowy zagrodowej	<ol style="list-style-type: none"> 1. ochrona i adaptacja zachowanej tradycyjnej zabudowy wg zasad ochrony

symbol terenu	dominujące przeznaczenie terenu	wyszczególnienie
D (R)Mr	tereny rozwoju zabudowy zagrodowej	<p>dziedzictwa kulturowego;</p> <p>2. stopniowa eliminacja tymczasowych elementów zagospodarowania oraz ochrona walorów krajobrazowych obszaru;</p> <p>3. ograniczenia w stosowaniu pełnych ogrodzeń oraz ogrodzeń na podmurówce, w szczególności zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych; Wygrozienia działek leśnych z dopuszczoną zabudową mogą mieć wyłącznie charakter symboliczny i umożliwiać swobodne przemieszczanie się zwierząt.</p>
D MI	tereny zabudowy rekreacji indywidualnej	
D (R)MI	tereny rozwoju indywidualnej zabudowy rekreacyjnej	
D Mr(MI)	tereny przekształceń zabudowy zagrodowej w indywidualną zabudowę rekreacyjną	
D Mn	tereny zabudowy jednorodzinnej	<p>1. stopniowa eliminacja tymczasowych elementów zagospodarowania oraz ochrona walorów krajobrazowych obszaru;</p> <p>2. ograniczenia w stosowaniu pełnych ogrodzeń oraz ogrodzeń na podmurówce, w szczególności zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych</p>
D Mr(Mn)	tereny przekształceń zabudowy zagrodowej w jednorodzinną	
D (R)Mn	tereny rozwoju zabudowy jednorodzinnej	
D AUM	tereny administracyjno-usługowe	<p>1. nakazuje się poprawę gospodarki wodno-ściekowej, ze szczególnym naciskiem na uporządkowanie systemu odprowadzania ścieków opadowych z terenów zurbanizowanych oraz likwidację nielegalnych wylotów ścieków;</p> <p>2. warunki przebudowy i realizacji infrastruktury zgodnie ze standardami zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów</p> <p>3. ochrona i adaptacja zachowanej tradycyjnej zabudowy</p>
D U/M	tereny usługowo-mieszaniowe	
D U	tereny zabudowy usługowej	
D (R)U	tereny rozwoju zabudowy usługowej	
D Mn(U)	tereny przekształceń zabudowy jednorodzinnej w zabudowę usługową	
D U/P	tereny usługowo-produkcyjne	
D Mr(U/P)	tereny przekształceń zabudowy zagrodowej zabudowę usługowo-produkcyjną	
D P	tereny zabudowy przemysłowej	
D UT	tereny usług turystyki i wypoczynku	

symbol terenu	dominujące przeznaczenie terenu	wyszczególnienie
D ZP	tereny zieleni z dopuszczeniem usług	standardami zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów 3. postuluje się stopniową eliminację tymczasowych i dysharmonijnych elementów zagospodarowania 4. zabrania się działań prowadzących do obniżania walorów krajobrazowych obszaru, w szczególności zakazuje się istotnych zmian w rzeźbie terenu, drzewostanie i układzie wód powierzchniowych – chyba że ustalenia szczegółowe dla sołectw stanowią inaczej.
D ZC	tereny cmentarzy istniejących	wg przepisów odrębnych
D (U/P)ZC	tereny cmentarza projektowanego	
D KK	tereny kolei	wg przepisów odrębnych
D IE, D INo D IWz	tereny zabudowy i urządzeń infrastruktury	wg przepisów odrębnych
D IOs	tereny istniejącego składowiska odpadów	wg przepisów odrębnych
D U(IG)	tereny usługowe z dopuszczeniem urządzeń zaopatrzenia w gaz	1. Zachowuje się istniejącą zabudowę zrealizowaną zgodnie z obowiązującymi przepisami z możliwością jej przebudowy; 2. warunki przebudowy i realizacji infrastruktury zgodnie ze standardami zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów 3. postuluje się stopniową eliminację tymczasowych i dysharmonijnych elementów zagospodarowania

5.6. Zasady ochrony powierzchni ziemi

Wskazuje się tereny naturalne eksponowane w krajobrazie gminy:

- wzniesienia wydmowe
- skarpy tarasów dolin Bugu i Liwca

Dla wymienionych terenów wskazuje się, do wprowadzenia planami miejscowymi:

1. zakazu zabudowy na stokach o nachyleniu większym niż 5%;
2. ochronę naturalnego ukształtowania za wyjątkiem potrzeb wynikających z realizacji przedsięwzięć infrastrukturalnych służących obsłudze mieszkańców;
3. ochronę roślinności utrwalającej stoki skarp i wzniesień.

5.7. Zasady ochrony zasobów wodnych

Nadrzędnymi celami ochrony zasobów wodnych i ich jakości, związanymi z ochroną życia i zdrowia mieszkańców gminy są:

- zapewnienie możliwości zaopatrzenia w wodę przeznaczoną do celów bytowo-gospodarczych;
- zachowanie lub przywrócenie dobrego stanu wód powierzchniowych i podziemnych oraz związanych z nimi ekosystemów istotnych dla kształtowania jakości wód;
- zapobieganie zmniejszaniu się zasobów wodnych oraz obniżaniu się ich jakości.

Właściwy stan zasobów wodnych i poprawę ich jakości należy uzyskać poprzez:

1. zachowanie istniejącego naturalnego charakteru obudowy biologicznej rzek, cieków i zbiorników wodnych;
2. poprawę gospodarki wodno-ściekowej, ze szczególnym naciskiem na uporządkowanie systemu odprowadzania ścieków opadowych z terenów zurbanizowanych i przemysłowych oraz likwidację nielegalnych wylotów ścieków;
3. realizację urządzeń oczyszczających ścieki deszczowe i roztopowe, składających się z osadników i separatorów ropopochodnych.

4. Ponadto w celu poprawy naturalnej retencji powierzchniowej i gruntowej wskazuje się na konieczność:
- zagospodarowania ścieków deszczowych w granicach poszczególnych działek, na terenach zabudowy mieszkaniowej o niskim i średnim wskaźniku intensywności, poprzez odprowadzenie ich do gruntu.
 - ochrony i wykorzystania naturalnych zagłębień terenu, zwłaszcza podmokłych, istniejących stawów, starorzeczy, glinianek a także budowania sztucznych zbiorników wodnych do magazynowania (retencjonowania) części podczyszczonych ścieków deszczowych;
 - ograniczania wielkości terenów pokrytych sztuczną, nieprzepuszczalną nawierzchnią (placów, ścieżek, parkingów, składów i innych) przez wprowadzanie - tam gdzie to możliwe - nawierzchni perforowanych lub innych indywidualnych rozwiązań;
 - dążenie do zachowania jak największej powierzchni terenów biologicznie czynnych

5.8. Zasady ochrony powietrza przed zanieczyszczeniami

Stan jakości powietrza w strefie zainwestowanej gminy, w największym stopniu wynika z poziomów dopuszczalnych pyłu zawieszonego, pochodzącego ze źródeł powierzchniowych i liniowych związanych z ruchem samochodowym oraz zaopatrzeniem w ciepło.

Niepogarszanie, a w strefie miejskiej gminy poprawę stanu jakości powietrza realizuje się poprzez:

1. ograniczanie emisji ze źródeł komunikacyjnych poprzez:
 - a) budowę połączeń obwodowych w ciągach dróg krajowych i usprawnienia w układzie drogowym,
 - b) tworzenia stref z zakazem ruchu samochodów ciężarowych,
 - c) rozwoju ścieżek rowerowych,
 - d) ochronę i wprowadzanie wzdłuż ciągów komunikacyjnych o dużym natężeniu ruchu pasów zieleni izolacyjnej
 - e) modernizację i budowę dróg i parkingów w oparciu o materiały i technologie ograniczające emisję pyłu;
2. ograniczanie emisji powierzchniowej i niskiej emisji rozproszonej komunalno-bytowej: przez obowiązek stosowania niskoemisyjnych paliw i technologii.

5.9. Zasady ochrony przez zagrożeniami

W celu ograniczenia uciążliwości hałasu komunikacyjnego należy dążyć do poprawy stanu zgodnie z obowiązującymi standardami poprzez:

1. budowę połączeń obwodowych w ciągach dróg krajowych, (rozładowanie ruchu w centrum miasta poprawiając klimat akustyczny),
2. rozbudowę i modernizację sieci drogowo-ulicznej (zastosowanie tak zwanych cichych nawierzchni oraz ekranów akustycznych),
3. zwiększenie udziału komunikacji publicznej - zbiorowej (zmniejszenie ogólnej liczby pojazdów),

W celu ochrony przed oddziaływaniem pól elektromagnetycznych na środowisko i zdrowie ludzi:

1. należy lokalizować linie elektroenergetyczne, stacje nadawcze i stacje bazowe telefonii komórkowej poza miejscami i terenami objętymi ochroną, w miejscach niedostępnych dla ludzi, tak aby ich usytuowanie nie kolidowało z walorami krajobrazowymi;
2. należy na terenach zabudowy mieszkaniowej, usługowej i technicznej należy przyjąć zasadę, lokalizowania kilku planowanych inwestycji radiokomunikacyjnych położonych blisko siebie na jednej konstrukcji masztowej, w miejscu niedostępnym dla ludzi;

3. nie należy przeznaczać pod zabudowę mieszkaniową lub inną związaną ze stałym pobytem ludzi, pasów technologicznych linii elektroenergetycznych najwyższych napięć;
4. szerokość standardowych pasów technologicznych przyjmuje się jako:
 - a. 50 m (2x25 m od osi linii) – dla linii 220 kV jedno- i dwutorowych
 - b. 80 m (2x40 m od osi linii) – dla linii 400 kV jedno- i dwutorowych

W celu ochrony przed poważnymi awariami ustala się:

1. zakaz budowy zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii,
2. wyznaczenie miejsc parkowania pojazdów przewożących materiały niebezpieczne przy drogach prowadzących ruch tranzytowy, w szczególności drogach krajowych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

6. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne

W studium zamknięte tereny kolejowe oraz ich strefy ochronne – otwarte strefy kolejowe⁵, zlokalizowane są w na terenach funkcjonalnych oznaczono w rysunku studium odpowiednio **C KK, D KK**.

Zgodnie z §1 ust 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie określenia odległości i warunków usytuowania budowli w sąsiedztwie linii kolejowych, budynki i budowle mogą być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego, z tym że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20 m.

Warunkiem wszczęcia działań zmierzających do ewentualnego przekształcenia i zagospodarowania tych obszarów jest podjęcie przez właściwe jednostki organizacyjne decyzji o ich otwarciu.

Na terenie objętym zmianą studium nie występują tereny zamknięte ani ich strefy ochronne.

Na terenie objętym zmianą Studium nie występują tereny zamknięte i ich strefy ochronnych.

7. Obszary wymagające rehabilitacji lub rekultywacji

Biorąc pod uwagę stan środowiska przyrodniczego i cywilizacyjnego gminy, stwierdza się że na obszarze opracowania nie zidentyfikowano obszarów wymagających rehabilitacji lub rekultywacji.

Tereny przekształceń zostały wskazane w ramach delimitacji na tereny funkcjonalne, gdzie określono zasady przekształceń.

Na terenie objętym zmianą studium nie występują obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji.

Na terenie objętym zmianą Studium nie występują obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

⁵ zgodnie z wykazem umieszczonym w tomie I Studium – Uwarunkowania.....

8. Rozwój systemu transportowego

Generalnym celem polityki transportowej gminy jest takie usprawnienie i rozwój systemu transportowego, aby stworzyć warunki dla sprawnego i bezpiecznego przemieszczania osób i towarów przy ograniczeniu szkodliwego wpływu na środowisko przyrodnicze i środowisko życia mieszkańców gminy.

Elementami systemu transportowego jest układ drogowo-uliczny, układ terenów kolejowych, układ dróg rowerowych.

Najpilniejsze zadania gminy w zakresie kształtowania układu dróg gminnych, przez najbliższe lata powinny się skupić na:

1. ulepszeniu nawierzchni dróg gruntowych i żwirowych
2. remoncie nawierzchni dróg asfaltowych
3. modernizacji dróg i ulic pod kątem zapewnienia bezpieczeństwa pieszym i rowerzystom;
4. działaniach ochronno-kształtujących w stosunku do istniejących zadrzewień alejowych, wprowadzanie takich zadrzewień na pozostałych drogach
5. likwidowaniu zaległości w zakresie wyposażenia dróg w urządzenia typu: oznakowane przejścia dla pieszych, oświetlenie, wiaty przystankowe PKS, pojemniki na śmieci a także parkingi publiczne w rejonie centr usługowych wsi;
6. kształtowaniu skrzyżowań dróg gminnych, w zależności od stanu bezpieczeństwa i obciążeń ruchu jako ronda lub place z uwzględnieniem wymagań kształtowania przestrzeni publicznych i ład przestrzennego.
7. realizacja sygnalizacji na skrzyżowaniach dróg z koleją

8.1. Kierunki rozwoju układu drogowo-ulicznego

Układ drogowo-uliczny powinien zapewniać:

- sprawne powiązanie z trasami zewnętrznymi – drogami krajowymi,
- obwodowe połączenia, omijające strefę osadnictwa miejskiego Łochowa;
- sprawną obsługę terenów zainwestowanych z zachowaniem hierarchiczności systemu drogowego;
- sprawną obsługę miejscowości z indywidualną zabudową rekreacyjną uwzględniającą szybki dostęp do tras zewnętrznych w kierunku Warszawy.

Ustala się następująca zasady kształtowania systemu drogowego:

1. połączenia z trasami zewnętrznymi realizowane za pośrednictwem istniejącego układu dróg krajowych dla których przewiduje się docelowo następujące parametry techniczne:
 - a) dla **drogi nr 50** na całym przebiegu przez gminę – droga główna ruchu przyspieszonego jednojezdniowa;
 - b) dla **drogi nr 62** - na całym przebiegu przez gminę – droga główna, jednojezdniowa;
 - c) w przypadku budowy obwodowego połączenia omijającego od zachodu strefę osadnictwa miejskiego Łochowa – dopuszcza się obniżenie klasy **drogi nr 62** do ulicy zbiorczej na odcinku przebiegającym przez miejscowość Budziska oraz Łochów do skrzyżowania z **drogą nr 50**.
2. projektowane obwodowe połączenia:
 - a) omijające od zachodu strefę osadnictwa miejskiego Łochowa wzdłuż linii WN 200 kV, od projektowane skrzyżowanie na **drodze nr 62** na granicy sołectw Budziska i Gwizdały do projektowanego skrzyżowania z **drogą nr 50** na granicy sołectwa Barchów i miasta Łochowa;

- b) omijające od południa strefę osadnictwa miejskiego Łochowa przeznaczoną do modernizacji ul. Myśliwską od skrzyżowania z **drogą nr 50** do skrzyżowania z **drogą nr 62** w Łochowie Wsi.
3. Połączenia poszczególnych miejscowości wiejskiej części gminy z układem dróg krajowych, z miejskim ośrodkiem usługowym Łochów oraz z siedzibami gmin sąsiednich za pośrednictwem dróg wyszczególnionych w tabeli 17;
 4. Rozbudowa układu i postulowane parametry funkcjonalno-techniczne dróg według tabeli 17;
 5. Na terenie NPK na odcinkach dróg przebiegających przez lasy dopuszcza się inne szerokości pasów drogowych, pod warunkiem że spełnione zostaną wymogi bezpieczeństwa
 6. Modernizacja skrzyżowań w dostosowaniu do przypisanych parametrów funkcjonalno-technicznych dróg.
 7. W rejonach istniejącej strefy zainwestowania ostateczne szerokości pasa drogowego zostaną ustalone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania terenu oraz wymagań prowadzenia infrastruktury technicznej.

Najistotniejszym elementem infrastruktury drogowej na terenie objętym zmianą studium jest droga krajowa nr 62, przecinająca teren ze wschodu na zachód oraz linia elektroenergetyczna 220 kV zlokalizowana w południowo-zachodniej części obszaru.

Zgodnie z zapisami Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego w ciągu ww. drogi projektowane jest połączenie obwodowe, projektowane w klasie drogi głównej, z dopuszczeniem klasy zbiorczej, omijające wieś Budziska oraz miasto Łochów od strony południowej. W związku z tym na analizowanym terenie wyznaczony został orientacyjny przebieg obwodnicy z dopuszczeniem przesunięcia w zależności od lokalnych uwarunkowań i przepisów odrębnym.

Dla wyznaczonych w przepisach odrębnych obiektów budowlanych nakazuje się zapewnić drogi pożarowe o utwardzonej nawierzchni, umożliwiające dojazd pojazdów jednostek ochrony przeciwpożarowej o każdej porze roku.

Na terenie objętym zmianą Studium dopuszcza się realizację komunikacji. Możliwa jest realizacja dojazdów, a także dojeżdż i miejsc postojowych dla samochodów osobowych, autobusów oraz rowerów. Obsługę komunikacyjną przedmiotowego terenu ustala się z drogi publicznej – drogi krajowej nr 62.

Dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej – wodociągowej, elektroenergetycznej, kanalizacyjnej (sanitarnej i deszczowej), gazowej, telekomunikacyjnej. Zakazuje się realizacji wież telefonii komórkowej.

Tabela 17 Zasady kształtowania układu drogowo-ulicznego - postulowane parametry funkcjonalno-techniczne

	Nr drogi	Połączenie	klasa drogi	kierunki przekształceń	postulowana minimalna szerokość
DROGI KRAJOWE					
1	50	Barchów-Łochów-Jasiorówka-Łojew-Ostrówek-Ogrodniki-Zagrodniki	KGP	modernizacja	25
2	62	Pogorzelec- Gwizdały-Budziska-Łochów-Kamionna-Twarogi-Wólka Papińska-Kalinowiec	KG	modernizacja	25
3		wschodnie połączenie obwodowe 62 -50	KG	projektowane	25
DROGI POWIATOWE					
4	36101	Łochów-Barchów-Kaliska-Pogorzelec-Gwizdały	KL(KZ)	modernizacja	15
5	36103	Łochów-Brzuza-Sadowne	KL(KZ)	modernizacja	15
6	36110	Łosiewice-Ogrodniki-Grabowiec	KL(KZ)	modernizacja	15
7	36111	Łochów-Baczki-Wieliczna	KL(KZ)	modernizacja	15
8	36112	Ostrówek-Majdan-Wieliczna	KL(KZ)	modernizacja	15
9	36114	Baczki-Kamionna-Zambrzyńiec	KL(KZ)	modernizacja	15
10	36115	Łochów-Karczewizna-Twarogi Twarogi-Stara Wieś	KL (KZ) KL(KD)	modernizacja	15 15(12)
11		południowe połączenie obwodowe 50 –62 (ul.Myśliwska)	KG	projektowane	25
DROGI GMINNE					
12	3662001	50-Jasiorówka-Łopianka-Łojew-3662008	KL		15
13	3662002	Ostrówek-3662008-Baczki-36111	KL		15
14	3662003	50-Łochów-Łochów Fabryczny-36111	KL(KD)		15(12)
15	3662004	36115-Twarogi-Matały-3662023	KL(KD)		15(12)
16	3662005	gr.gm-Matały- Zambrzyńiec-36114	KL		15
17	3662006	36111-gr.gm.- Dabrowa-Kamionna-36114	KL		15
18	3662007	50-Jasiorówka-Burakowskie-3662017	KL		12
19	3662008	Ostrówek-Łojew-50-PKP-Samotrzask	KL(KD)		15(12)
		Samotrzask-Łojki-36103		leśna	
		36103-Jerzyska-3662011	KD		10
20	3662009	3662026-Gwizdały-Kaczeniec-3662012-3662010-Brzuza	KL(KD)		15(12)
21	3662010	gr.gm-3662026-Nadkole-3662013-3662022-3662012-3662009-Brzuza-36103	KL(KD)		15(12)
22	3662011	36110-Jerzyska	KL(KD)		15(12)
		Jerzyska-3662009	KD		10(12)
23	3662012	Kaczeniec-3662009-3662010-Szumin	KD		10
24	3662013	3662026-Nadkole-3662010		leśna	
25	3662014	62-Budziska-Barchów-36101	KL		12
26	3662015	62-Kaliska- 36101	KL(KD)		15(12)
27	3662016	62-Kamionna-Laski-36115	KD		12
28	3662017	36103-Jasiorówka-Burakowskie-3662018	KL		15
29	3662018	36103-Jasiorówka(Samotrzask)-Burakowskie-3662017	KL(KD)		15(12)
30	3662019	62-Kamionna-36115-Laski-36115	KL		15
31	3662020	36101-Pogorzelec-62-3662026-Łazy-3662022	KD		10(12)
32	3662021	3662026-Łazy-3662022-Kaczeniec-3662009	KL(KD)		15(12)
33	3662022	3662021-Łazy- 3662010	KD		10(12)
34	3662023	62-Twarogi- Matały-3662004	KD		12
35	3662024	62-Kalinowiec-gr.gminy	KL(KD)		15(12)
36	3662025	36101-Kaliska-36101	KL(KD)		15(12)

	Nr drogi	Połączenie	klasa drogi	kierunki przekształceń	postulowana minimalna szerokość
37	3662026	62-Gwizdały-3662009-Łazy-3662021-Nadkole-3662013-3662010	KL		15
38		gr.miasta(Przemysłowa)-Łopianka-3662001	KL	modernizacja	15
PODSTAWOWY UKŁAD ULICZNY MIASTA					
39		ul.Leśna	KZ(KL)	modernizacja	20
40		ul.Sikorskiego	KZ(KL)	modernizacja	20
41		X-lecia Łochowa	KZ(KL)	modernizacja	20
42		Nowowiejska-Polna	KZ(KL)	modernizacja	20
43		1-go Maja (od Al.Łochowskiej do Nowowiejskiej)	KZ(KL)	modernizacja	20
44		ciąg Alei Pokoju (od nr 50 do Leśnej)	KZ(KL)	moder./proj	20
45		ciąg ul Wyspiańskiego (od nr 62 do 3662007)	KL	moder./proj	15
46		Folwarczna	KL	modernizacja	15(12)
47		Szkolna	KL	modernizacja	15(12)
48		ciąg ul.Dolnej	KL	moder./proj	15
49		ciąg ul.Świerkowej	KL	moder./proj	15
50		ciąg ul.Żytnej	KL	moder./proj	15
51		ul.XXX-lecia PRL		modernizacja	
52		ciąg ulic Chopina, Czeresniowa do Nowowiejskiej	KL	moder./proj	15
53		ciąg projektowanej ulicy od Leśnej, przez 1-go Maja do Czeresniowej)	KL	budowa	15
54		przedłużenie ul.Sienkiewicza do Nowowiejskiej	KL	moder./proj	15
55		Gajowa	KL	modernizacja	15
56		1-go Maja (od Nowowiejskiej do 62)	KL	modernizacja	15
57		Baczkowska	KL	modernizacja	15
58		ciąg ulic Przemysłowa-Fabryczna	KL	modernizacja	15

Układ uliczny miasta Łochowa należy kształtować z uwzględnieniem struktury hierarchicznej. Układ dróg głównych ruchu przyspieszonego (GP) i głównych (G) współpracować będzie z ulicami zbiorczymi i lokalnymi obsługujących bezpośrednio tereny zurbanizowane.

W obszarze centrum miasta należy promować ruch pieszzy i rowerowy, z jednoczesnym wprowadzaniem ograniczenia dla samochodów osobowych i zwłaszcza ciężarowych. Organizacja strefy ruchu uspokojonego powinna następować z wykorzystaniem środków redukujących prędkość ruchu. Równocześnie dążyć się będzie do tworzenia dogodnych, krótkich powiązań dla pieszych, dla zapewnienia dobrej dostępności do przystanków i dworców komunikacji zbiorowej.

8.2. Kierunki rozwoju układu dróg rowerowych

Dla istotnego zwiększenia liczby podróży odbywanych z wykorzystaniem roweru obecny układ dróg rowerowych, należy sukcesywnie rozbudowywać w powiązaniu ze szlakami turystycznymi

Rozwój systemu dróg dla ruchu rowerowego będzie następować poprzez:

1. tworzenie dróg dla rowerów w obrębie pasa drogowego, odizolowanych od jezdni; umożliwi to ograniczenie do minimum możliwości kolizji między rowerzystami, między rowerzystami a samochodami i pieszymi;
2. przystosowywanie ulic do wspólnego ruchu pieszych, rowerzystów i pojazdów samochodowych, na których obowiązywać będzie ograniczenie prędkości pojazdów silnikowych do 30 km/h;
3. budowę samodzielnych dróg rowerowych, prowadzonych w terenie niezależnie od układu drogowego;

4. tworzenie stref ruchu uspokojonego z ograniczeniem prędkości do 30 km/h i wyposażeniem w techniczne środki uspokojenia ruchu, na wszystkich obszarach, na których musi odbywać się ruch pojazdów, w szczególności w strefach zamieszkania, w dzielnicach willowych oraz na terenach zabytkowych.

8.3. Kierunki rozwoju układu kolejowego

System kolejowy wymaga podniesienia standardu obsługi pasażerskiej. Nacisk powinien zostać położony na działania modernizacyjne i organizacyjne podnoszące funkcjonalność i sprawność systemu, w szczególności dla powiązań na kierunku Łochów Warszawa oraz Łochów Białystok.

Najważniejsze działania to przebudowa i modernizacja istniejącego dworca kolejowego, oraz modernizacja przystanków

Ustala się następująca zasady kształtowania systemu drogowego:

1. Kontynuacja modernizacji linii objętych międzynarodowymi umowami AGC i AGTC (linia kolejowa E75 Zrakiszki-**Białystok-Warszawa** objęta umową AGC i zgłoszona do umowy AGTC);
2. przebudowa dworca kolejowego z uwzględnieniem wytycznych konserwatorskich
3. budowa lub modernizacja skrzyżowań dróg publicznych z linią kolejową;
4. sukcesywna budowa bezkolizyjnych przejść przez tory dla ruchu pieszo-rowerowego.

9. Rozwój infrastruktury technicznej

Na podstawie przeprowadzonej analizy stanu istniejącego, obowiązujących aktów prawnych oraz ustaleń zawartych w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego sformułowano główne cele rozwoju, którymi są:

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) zapewnienie wszystkim mieszkańcom gminy, użytkownikom indywidualnej zabudowy rekreacyjnej oraz turystom wody na cele bytowo – socjalne o jakości akceptowanej przez odbiorców i spełniającej wymagane przepisami normy i standardy,
 - b) utrzymanie wysokiego stopnia pewności dostawy wody w warunkach normalnych i w sytuacjach zagrożenia kryzysowego,
 - c) poprawa stanu technicznego sieci dla zminimalizowania jej awaryjności, zapobiegania stratom wody i uniknięcia wtórnego zanieczyszczenia.
2. W zakresie kanalizacji:
 - a) oczyszczanie wszystkich ścieków odbieranych przez gminny system kanalizacyjny z terenu miasta,
 - b) zwiększenie zasięgu istniejącej sieci kanalizacyjnej (wyprzedzanie inwestycjami kanalizacyjnymi przedsięwzięć związanych z rozwojem miasta Łochowa i miejscowości Ostrówek Węgrowski),
 - c) rozbudowa (w miarę możliwości ekonomicznych) systemu w wiejskiej części gminy, w szczególności terenów gdzie możliwa jest realizacja kolektorów w układzie grawitacyjnym (północno-wschodnia część gminy – na północ od drogi krajowej nr 62)
 - d) stworzenie nowych rozwiązań w zakresie gospodarki wodami opadowymi w miejskiej strefie zainwestowania ze szczególnym uwzględnieniem układu przestrzeni publicznych.
 - e) usprawnienie w zakresie organizacji odbioru ścieków za pośrednictwem wozów asenizacyjnych do punktu zlewnego w gminnej oczyszczalni ścieków.
3. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną - poprawa bezpieczeństwa zasilania.

4. W zakresie zaopatrzenia w ciepło: dostosowanie indywidualnych źródeł energii do wymagań ochrony środowiska, wykorzystanie odnawialnych źródeł energii (OZE) jako czynników wspomagających podstawowe nośniki energetyczne.
5. W zakresie zaopatrzenia w gaz – rezerwowanie niezbędnych terenów dla budowy sieci gazowej do czasu realizacji inwestycji przewidzianych w programie gazyfikacji województwa mazowieckiego. (budowa sieci przesyłowej relacji Tłuszcz-Łochów i stacji redukcyjno-pomiarowej I st w celu podłączenia do gazociągu wysokiego ciśnienia relacji Nieporęt - Wyszaków średnicy Dn 150 i ciśnieniu 6,3 MPa)
6. W zakresie usuwania i unieszkodliwiania odpadów – objęcie wszystkich mieszkańców zorganizowaną zbiórką odpadów.

9.1. Wodociągi

Określa się następujące kierunki rozwoju:

1. Bieżąca modernizacja urządzeń liniowych i punktowych wodociągów grupowych Ostrówek i Łosiewice
2. Rozbudowa sieci dosyłającej wodę w kierunku miejscowości Łazy, Nadkole, Szumin
3. Budowa nowych odcinków sieci magistralnej w ramach rozbudowy istniejącego systemu dystrybucji wody;
4. Budowa nowych odcinków sieci rozbiorczej oraz remonty, przebudowa i modernizacje sieci istniejącej przy zastosowaniu nowoczesnych materiałów i rozwiązań technicznych.

Na obszarze objętym zmianą studium proponuje się zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej. Istotne jest również aby zapewnić zaopatrzenie w wodę do umożliwienia gaszenia pożaru dla terenów inwestycyjnych.

Na terenie objętym zmianą Studium ustala się zaopatrzenie w wodę do celów socjalnych i p.poż z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej. Dopuszcza się budowę indywidualnego ujęcia wody. W przypadku zaopatrzenia przedmiotowego terenu w wodę z własnego ujęcia, należy wybudować zbiornik p.poż. dla umożliwienia gaszenia pożaru na terenie objętym zmianą Studium.

9.2. Kanalizacja

Określa się następujące kierunki rozwoju:

1. Rozbudowa gminnej oczyszczalni przy ul. Przemysłowej w dostosowaniu do potrzeb wynikających z realizacji sieci wodociągowej
2. Zakończenie budowy sieci kanalizacyjnej w osiedlu Zatorze
3. Rozbudowę sieci istniejącej w dzielnicach Łochowa i w Ostrówku
4. Do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej, dla terenów zabudowy rozproszonej, zabudowy na obrzeżach miasta przewiduje się lokalne rozwiązania typu szamba szczelne, oczyszczalnie przydomowe, małe oczyszczalnie ścieków.
5. Uporządkowanie gospodarki wodno ściekowej, ze szczególnym uwzględnieniem zlewni rzeki Liwiec poprzez odprowadzanie zanieczyszczonych wód deszczowych poprzez układ kanalizacji do oczyszczalni, pozostałych wód opadowych poprzez układy retencyjno – infiltracyjne do gruntu.
6. zapobieganie i przeciwdziałanie zanieczyszczeniom cieków u źródła ich powstawania (podczyszczanie ścieków z terenów zanieczyszczonych)
7. stosowanie systemów retencyjno – infiltracyjnych, zmniejszających i opóźniających odpływ wód deszczowych ze zlewni

8. stosowanie retencji, infiltracji, rozsączania dla odprowadzania wód deszczowych nie wymagających oczyszczania - wykorzystanie pojemności retencyjnej istniejących jezior, oczek wodnych i zagłębień terenowych
9. kształtowanie terenów obecnie zagospodarowywanych z zabudową o niskiej intensywności tak, aby możliwe było pozostawienie wód deszczowych na działkach i nie odprowadzanie ich do sieci kanalizacyjnej
10. Przebudowa (z zastosowaniem rozwiązań proekologicznych) głównych odbiorników wód opadowych: rzeka Struga, rzeka Wilżanka, rzeka Kopanka, Łojewski Rów, rzeka Lubicza oraz sieć rowów melioracyjnych;
11. Odtworzenie, przebudowa, rewitalizacja naturalnych stawów, jezior, zbiorników i zagłębień terenowych dla celów retencjonowania wód deszczowych.

Na obszarze zmiany studium postuluje się zastosowanie odpowiednich rozwiązań technicznych i organizacyjnych eliminujących możliwość zanieczyszczenia warstwy wodonośnej Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215A w związku z tym w zakresie systemów kanalizacyjnych ustala się:

- nakaz odprowadzania ścieków komunalnych do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej,
- dopuszczenie odprowadzania ścieków komunalnych do szczelnych zbiorników bezodpływowych do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej,
- nakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenów komunikacji zgodnie z przepisami odrębnymi,
- nakaz zagospodarowania wód opadowych i roztopowych z pozostałych terenów w granicach własnej działki budowlanej nie naruszając interesu osób trzecich.

Na obszarze objętym zmianą Studium ustala się odprowadzanie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej. W przypadku braku istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej, nakazuje się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych i wywóz przez koncesjonowanego przewoźnika. Wody opadowe i roztopowe należy zagospodarować w granicach własnej działki, zgodnie z przepisami odrębnymi lub odprowadzać do sieci kanalizacji deszczowej.

9.3. Elektroenergetyka

Określa się następujące kierunki rozwoju:

1. modernizacja stacji: GPZ przy ul.Przemysłowej
2. jako rozwiązanie preferowane ustala się prowadzenie linii elektroenergetycznych o różnych napięciach po oddzielnych trasach; dopuszcza się jednak w technicznie i ekonomicznie uzasadnionych przypadkach prowadzenie elektroenergetycznych napowietrznych linii SN i nN na wspólnych słupach;
3. preferuje się stosowanie linii elektroenergetycznych w wykonaniu napowietrznym oraz stacji transformatorowych SN/nN w wykonaniu słupowym; dopuszcza się jednak ze względów technicznie uzasadnionych stosowanie linii elektroenergetycznych w wykonaniu kablowym oraz stacji w wykonaniu wewnętrznym;
4. 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;

5. plany zagospodarowania poszczególnych terenów powinny przewidywać rezerwację miejsc i terenu dla lokalizacji linii, stacji i przyłączy oraz innych elementów infrastruktury elektroenergetycznej niezbędnych dla zaopatrzenia lokowanych na tych terenach budynków i budowli w energię elektryczną a także oświetlenia terenu wokół budynków.
6. wykorzystywanie niekonwencjonalnych i odnawialnych źródeł energii, w tym wodnej i biomasy

Przez teren zmiany studium przebiega linia elektroenergetyczna o napięciu 220 kV relacji Miłosna - Ostrołęka dla której ustala się pas technologiczny o szerokości 50,0 metrów, po 25,0 m od osi linii w obu kierunkach, na terenie którego ustala się:

- zakaz realizacji obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi,
- dopuszczenie lokalizacji obiektów budowlanych nieprzeznaczonych na pobyt ludzi zgodnie z przepisami odrębnymi,
- zakaz realizacji nasypów i hałd,
- zakaz nasadzeń roślinności wysokiej w odległości 5,5 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu fazowego,
- dopuszczenie remontów i prac konserwacyjnych istniejącej linii najwyższego napięcia,
- dopuszczenie budowy linii wielotorowej, wielonapięciowej po trasie istniejącej linii elektroenergetycznej,
- po przełożeniu istniejącej linii elektroenergetycznej lub jej skablowaniu, przestaje obowiązywać określony dla niej pas ochronny.

Na terenie zmiany Studium dopuszcza się przebudowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznej dla zaopatrzenia w energię elektryczną przedmiotowego terenu. Możliwa jest również realizacja słupowych stacji transformatorowych na terenie zmiany Studium. Należy zachować odległość projektowanej zabudowy od istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

9.4. Ciepłownictwo i gazownictwo

Określa się następujące kierunki rozwoju:

1. rezerwowanie niezbędnych terenów dla budowy sieci gazowej do czasu realizacji inwestycji przewidzianych w programie gazyfikacji województwa mazowieckiego. (budowa sieci przesyłowej relacji Tłuszcz-Łochów i stacji redukcyjno-pomiarowej I st w celu podłączenia do gazociągu wysokiego ciśnienia relacji Nieporęt - Wyszków średnicy Dn 150 i ciśnieniu 6,3 MPa);
2. ograniczanie stosowania indywidualnych źródeł energii cieplnej na paliwa stałe (węgiel, koks)
3. wykorzystywanie niekonwencjonalnych i odnawialnych źródeł energii, w tym wodnej i biomasy (zwłaszcza drzewnej w kotłowniach lokalnych). Zgodnie z celami określonymi w „Polityce energetycznej Polski do 2020 r.” udział OZE w ogólnym bilansie paliwowo – energetycznym powinien wynosić co najmniej 7.5% w 2010 r. i 14% w 2020 r.

W zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny ustala się że:

- warunki techniczne jakim winny odpowiadać sieci gazowe określa Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 26.04.2013 r. opublikowane w 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,

- w liniach rozgraniczających dróg publicznych i niepublicznych stanowiących dostęp z terenów z zabudową mieszkaniową do dróg publicznych należy zarezerwować trasy dla sieci gazowej,
- linia ogrodzeń powinna przebiegać min. 0,5 m od gazociągu,
- dla urządzeń liniowych uzbrojenia przebiegającego przez tereny działek ustala się konieczność zapewnienia dostępu w celu wykonania bieżących konserwacji i napraw,
- dla budownictwa jednorodzinnego i zagrodowego szafki gazowe winny być zlokalizowane w linii ogrodzeń (otwierane na zewnątrz ogrodzenia) w pozostałych przypadkach w miejscu uzgodnionym z zarządzającym siecią gazową.

Do celów grzewczych i technologicznych ustala się stosowanie paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi, takich jak: paliwa płynne, gazowe, energia elektryczna, drewno lub odnawialne źródła energii, z zastrzeżeniem iż gazyfikacja obszaru objętego zmianą studium będzie możliwa, jeśli zaistnieją techniczne i ekonomiczne warunki budowy odcinków gazowych.

W zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny ustala się:

- warunki techniczne jakim winny odpowiadać sieci gazowe określa Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 26.04.2013 r. opublikowane w 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,
- w liniach rozgraniczających drogi publiczne i niepubliczne należy zarezerwować trasy dla sieci gazowej,
- linia ogrodzeń powinna przebiegać min. 0,5 m od gazociągu,
- 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 zlokalizowane w linii ogrodzeń (otwierane na zewnątrz ogrodzenia) w pozostałych przypadkach w miejscu uzgodnionym z zarządzającym siecią gazową.

Do celów grzewczych i technologicznych ustala się stosowanie paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi, takich jak: paliwa płynne, gazowe, energia elektryczna, drewno lub odnawialne źródła energii, z zastrzeżeniem iż gazyfikacja obszaru objętego zmianą studium będzie możliwa, jeśli zaistnieją techniczne i ekonomiczne warunki budowy odcinków gazowych.

9.5. Usuwanie i unieszkodliwianie odpadów

Miejszem unieszkodliwiania odpadów pozostaje gminne składowisko odpadów zlokalizowane na terenie sołectwa Łojew.

Określa się następujące kierunki rozwoju:

1. objęcie wszystkich mieszkańców miasta zorganizowaną zbiórką odpadów.
2. budowa niezbędnych obiektów do odzysku i unieszkodliwiania odpadów:
3. budowa na terenie oczyszczalni węzła termicznego do unieszkodliwiania osadów ściekowych
4. rozbudowa sieci selektywnej zbiórki odpadów.
5. realizacja obiektów uzupełniających dla systemu wywozowego, celem:
 - prowadzenia dodatkowej segregacji i konfekcjonowania surowców wtórnych,
 - tymczasowego gromadzenia odpadów niebezpiecznych,
 - demontażu i rozdrabniania odpadów problemowych i wielkogabarytowych.

- zmniejszenie uciążliwości stacji zlewnych poprzez instalowanie systemów hermetycznego odbierania odpadów ciekłych.

Na obszarze objętym zmianą studium gromadzenie i zagospodarowanie odpadów powinno nastąpić w sposób zgodny z przepisami odrębnymi z uwzględnieniem segregacji odpadów i właściwego zabezpieczania odpadów niebezpiecznych.

Na terenie objętym zmianą Studium należy gromadzić i zagospodarować odpady w sposób zgodny z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem segregacji odpadów i właściwego zabezpieczania odpadów niebezpiecznych.

9.6. Telekomunikacja

Wszelkie, projektowane stałe oraz tymczasowe obiekty o równej i wyższej o 50 m n.p.t., przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, należy zgłaszać do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP.

10. Kierunki rozwoju zagospodarowania turystyczno-wypoczynkowego

Polityka rozwoju turystyki opiera się na określonych już wcześniej działaniach w ramach ochrony środowiska przyrodniczego, środowiska kulturowego rozwoju szeroko rozumianej strefy osadnictwa (obejmującej także tereny o dominującej funkcji indywidualnej zabudowy rekreacyjnej), systemu drogowego i infrastruktury. Szczególną rolę w rozwoju turystyki odgrywa rozwój pieszych, rowerowych i samochodowych szlaków przemieszczania się turystów. Zbiorcze zestawienie obszarów, obiektów i szlaków decydujących o rozwoju zagospodarowania turystycznego gminy przedstawia plansza.

11. Planowanie przestrzenne, studia i analizy

Polityka planowania miejscowego została oparta na przyjętych w studium kierunkach zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Łochowa. Główne założenia polityki sporządzania planów miejscowych obejmują :

1. sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (MPZP) na podstawie uchwał Rady Miasta i Gminy Łochów podjętych w latach 2002 - 2005, w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. (Dz.U.Nr 80 poz. 717 ze zm.)
2. wyłączenie z obszarów MPZP będących w trakcie realizacji, obszarów wymagających zapewnienia ochrony z uwagi na wartości środowiska przyrodniczego i kulturowego – obszary sieci Natura 2000, dla których sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy odłożyć do czasu opracowania planów ochrony,

Do czasu sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego - na terenach zurbanizowanych, gdzie istniejąca zabudowa tworzy urbanistyczną całość, której forma przestrzenna pozwala na kontynuację, i nie jest to sprzeczne z przepisami szczególnymi - ustala się, że polityka realizacyjna może być prowadzona na podstawie ustaleń określonych w decyzji o warunkach zabudowy i lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Przedstawione powyżej zasady polityki przestrzennej stanowią wytyczne do opracowania szczegółowego harmonogramu sporządzania planów miejscowych.

W 2002 roku RM Łochowa podjęła uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzania mpzp dla następujących obszarów:

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego **części wsi Budziska** w gminie Łochów - Uchwała RM w Łochowie Nr XXXVI/270/2002 z dnia 27 lutego 2002 roku;
2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego **części miasta Łochowa** - Uchwała RM w Łochowie Nr XXXVI/271/2002 z dnia 27 lutego 2002 roku;
3. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego **miasta Łochowa w granicach administracyjnych** - Uchwała RM w Łochowie Nr XLII/308/2002 z dnia 9 października 2002 roku;
4. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego **gminy Łochów** - Uchwała RM w Łochowie Nr XLII/308/2002 z dnia 9 października 2002 roku

Ze względu na brak planów ochrony dla obszarów specjalnej ochrony ptaków (OSO) obejmujących dolinę dolnego Bugu (PLB140001) i dolinę Liwca (PLB140002) postuluje się wyłączenie z będącego w trakcie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **gminy Łochów**, terenów położonych w granicach OSO. Prace nad MPZP tych terenów należy podjąć po opracowaniu planów ochrony. Dopuszcza się kontynuowanie prac nad planami jeśli wynika to z wcześniej ustalonych zobowiązań, lub jest warunkowane istotnym interesem publicznym, lub przerwanie prac mogło mieć negatywne konsekwencje finansowe dla gminy.

11.1. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych

Stwierdza się, że na obszarze gminy nie planuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2.000 m²

Stwierdza się, że studium określiło wymagania rozwoju i kształtowania przestrzeni publicznych w dostosowaniu do strategii rozwoju gminy do 2020 r.

Wymagania te określone są w: podrozdziale 2.2.2 Elementy kształtujące strukturę przestrzenną i krajobraz miasta, w odniesieniu do miejskiej części gminy oraz w podrozdziale 2.3.1 Generalne kierunki przekształceń strefy osadnictwa, w odniesieniu do wiejskiej części gminy.

Stwierdza się, że z rozpoznanych uwarunkowań nie wynika konieczność przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości na konkretnych obszarach. Nie wyklucza to wyznaczenia takich obszarów w trakcie sporządzania MPZP, jeśli określone studium wymagania i standardy dla działek budowlanych nie będą mogły być spełnione.

Na terenie objętym zmianą studium nie ustala się obowiązku sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Na terenie objętym zmianą Studium nie ustala się obowiązku sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych. Natomiast dla obszaru objętego zmianą studium podjęta została Uchwała Nr LVI/381/2018 Rady Miejskiej w Łochowie z dnia 31 stycznia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ewid. 181/1, 181/2, 181/3, położonych w obrębie wsi Twarogi, gmina Łochów.

11.2. Obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne

Stwierdza się że, wszystkie wyznaczone Studium obszary rozwoju strefy osadniczej wymagają zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolne. W ramach ww obszarów postuluje się ochronę lasów i gruntów leśnych przed zmianą przeznaczenia, z wyjątkiem: konieczności realizacji inwestycji celu publicznego, oraz z możliwością dopuszczenia zabudowy lotniskowej na działkach leśnych o powierzchni powyżej 2500 m².

Ze względu na dopuszczenie wielofunkcyjnego modelu wsi, należy liczyć się z koniecznością zmiany przeznaczenia wszystkich terenów tworzących strefę osadniczą w wiejskiej części gminy. Obszary przeznaczone do zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolne wyznaczono w rysunku studium.

Dopuszcza się zmianę przeznaczenia gruntów rolnych dla istniejących terenów zabudowy letniskowej w strefie płytkiego zalewu, poza obszarami chronionymi, po doprecyzowaniu w planach miejscowych przebiegu granic obszarów zagrożonych powodzią.

Na terenie objętym zmianą studium nie występują obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych.

Na obszarze objętym zmianą Studium nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

11.3. Studia i analizy związane z planowaniem przestrzennym, rekomendowane do wykonania

Ze względu na fakt iż cały obszar gminy położony jest w granicach MPZP⁶ będących w trakcie realizacji oraz mając na względzie różnorodność obszarów, ich specyfikę i problemy do rozwiązania - proponuje się sporządzenie następujących studiów i analiz, które pozwolą ustalić kryteria dla określenia waloryzacji obszarów i szczegółowego harmonogramu sporządzania planów miejscowych:

1. Podstawowe opracowanie ekofizjograficzne dla obszaru gminy w skali 1:25 000 o zakresie odpowiadającym przepisom⁷.
2. Analiza możliwości urbanistycznych przekształceń terenu centrum Łochowa.
3. Studium zasad zagospodarowania i urządzania układu przestrzeni publicznych miasta Łochowa.
4. Analizy uwarunkowań wynikających z uciążliwości dróg krajowych w obrębie strefy zurbanizowanej Łochowa.
5. Studia historyczne dla obszarów wskazanych do objęcia ochroną konserwatorską.
6. Studia ruralistyczne wsi położonych w obrębie Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego oraz na terenie OSO Natura 2000.
7. Studium możliwości lokalizacyjnych dla połączenia obwodowego dróg krajowych omijającego od wschodu strefę osadnictwa miejskiego Łochowa. ze szczególnym uwzględnieniem drogi krajowej nr 50.
8. Szczegółowa analiza ukształtowania terenu w dolinie rzeki Liwiec w celu doprecyzowania granicy obszaru bezpośredniego zagrożenia powodziowego.

11.4. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym

Na obszarze objętym zmianą studium dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym zarówno w zakresie infrastruktury technicznej (m.in. rozbudowa sieci kanalizacji sanitarnej, deszczowej oraz sieci gazowej), jak i komunikacji (budowa dróg publicznych, chodników, parkingów).

Na obszarze objętym zmianą Studium dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym zarówno w zakresie infrastruktury technicznej, jak i komunikacji (budowa dróg wewnętrznych, chodników, parkingów). Dopuszcza się również

⁶ miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

⁷ zgodnie z rozporządzeniem **Ministra Środowiska** z dnia 9 września 2002 r. w sprawie opracowań ekofizjograficznych. Dz.U.2002. Nr155 poz.1298

realizację zabudowy związanej z celem publicznym – świetlicy wraz z zabudową towarzyszącą – obiektami sportowymi, rekreacyjnymi i turystycznymi.

11.5. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1

Na obszarze objętym zmianą studium występują tereny na których przewidywana jest realizacja ponadlokalnych celów publicznych zawartych w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego uchwalonym Uchwałą Sejmiku Województwa Mazowieckiego nr 65/2004 z dnia 07.06.2004 roku, cel ten stanowi realizacja projektowanego połączenia obwodowego wsi Budziska i miasta Łochów w ciągu drogi krajowej nr 62.

Na terenie objętym zmianą Studium nie przewiduje się realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

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 terenach objętych zmianą studium obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenu wsi Budziska uchwalonego Uchwałą Nr XL/275/2009 Rady Miejskiej w Łochowie z dnia 30 września 2009 r.

Natomiast w dniu 8 lutego 2012 roku Rada Miejska w Łochowie podjęła Uchwałę Nr XVII/133/2012 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenu wsi Budziska zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Łochowie Nr XL/275/2009 z dnia 30 września 2009 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 218 poz. 6941 z dnia 27 grudnia 2009 r.).

Na terenie objętym zmianą Studium obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Łochów w zakresie wsi Laski, Karczewizna, Twarogi, przyjęty Uchwałą Nr XIX/134/2016 Rady Miejskiej w Łochowie z dnia 15 lutego 2016 r., opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 26 lutego 2016 r., poz. 1914. Na terenie objętym opracowaniem nie występują obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

11.7. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny

Na terenie objętym zmianą studium nie występują obiekty lub obszary, wymagające wyznaczenia w złożu kopaliny filaru ochronnego.

Na terenie objętym zmianą studium nie występują obiekty lub obszary, wymagające wyznaczenia w złożu kopaliny filaru ochronnego.

11.8. 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 byłych hitlerowskich obozów zagłady

Na terenie objętym zmianą studium nie występują pomniki zagłady ani ich strefy ochronne.

Na terenie objętym zmianą studium nie występują pomniki zagłady ani ich strefy ochronne.

11.9. Obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie

Na terenie objętym zmianą studium nie występują obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym związane z uwarunkowaniami lub potrzebami zagospodarowania występującymi w gminie.

Na terenie objętym zmianą studium nie występują obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym związane z uwarunkowaniami lub potrzebami zagospodarowania występującymi w gminie.

11.10. Obszary zdegradowane

Na terenie objętym zmianą Studium nie występują obszary zdegradowane.

12. Spis schematów

1. Kierunki rozwoju – KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY
2. Kierunki rozwoju – KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY – PRZEZNACZENIE TERENÓW
3. Kierunki rozwoju – KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY – OBSZARY PODLEGAJĄCE OCHRONIE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

13. Podsumowanie i uzasadnienie przyjętych rozwiązań

Podsumowanie przyjętych rozwiązań w zakresie kierunków rozwoju zagospodarowania przestrzennego wyraża plansza nr 1 rysunku studium oraz tabelaryczne zestawienia umieszczone w poszczególnych rozdziałach poświęconych określonej sferze planowania przestrzennego i tak:

Tabela 1 Cele strategiczne i operacyjne wg Strategii Rozwoju Gminy Łochów do roku 2020.	6
Tabela 2 Symbole oznaczające przeznaczenia terenu	16
Tabela 3 . Kierunki rozwoju i przekształceń strefy zainwestowania w mieście - bilans terenów	25
Tabela 4. Kierunki rozwoju i przekształceń strefy zainwestowania wiejskiej części gminy - bilans terenów	33
Tabela 5 Bilans powierzchniowy (w ha) rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej w rozbiciu na sołectwa	34
Tabela 6 Ochrona dziedzictwa kulturowego - zespoły pałacowo-parkowe, dwory z parkami, parki podworskie	37

Tabela 7 Ochrona dziedzictwa kultury - indywidualne obiekty zabytkowe wpisane do rejestru	38
Tabela 8 Stanowiska i strefy obserwacji archeologicznej do ochrony planami miejscowymi	40
Tabela 9 Ochrona dziedzictwa kulturowego - zespoły zabudowy folwarcznej, przemysłowej i urzędzeń komunalnych.....	40
Tabela 10 Ochrona dziedzictwa kulturowego - obiekty sakralne nie wpisane do rejestru zabytków	41
Tabela 11 Ochrona dziedzictwa kultury - indywidualne obiekty nieujęte w rejestrze zabytków	42
Tabela 12 Szczegółowe zasady zabudowy i zagospodarowania i użytkowania terenu wynikające z potrzeb ochrony środowiska - tereny wyodrębnione w Obszarze A i B ...	45
Tabela 13. Szczegółowe zasady zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenu wynikające z potrzeb ochrony środowiska i przyrody - tereny wyodrębnione w Obszarze C	48
Tabela 14. Szczegółowe zasady zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenu wynikające z potrzeb ochrony środowiska - tereny wyodrębnione w Obszarze Z/C	51
Tabela 15 Szczegółowe zasady zagospodarowania i użytkowania terenu wynikające z potrzeb ochrony środowiska - tereny wyodrębnione w Obszarze Z	52
Tabela 16 Szczegółowe zasady zagospodarowania terenu wynikające z potrzeb ochrony środowiska - tereny wyodrębnione w Obszarze D.....	54
Tabela 17 Zasady kształtowania układu drogowo-ulicznego - postulowane parametry funkcjonalno-techniczne	61
Tabela 18 Podsumowanie ustaleń kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	73

Ostateczne podsumowanie w zakresie uzyskanych proporcji pomiędzy poszczególnymi strefami funkcjonalnymi dla gminy z podziałem na wiejską i miejską część, obrazuje tabela 18. Szczegółowe dane w rozbiciu na tereny istniejące i planowanego rozwoju zawierają: tabela 3, tabela 4, tabela 5.

Krótkie uzasadnienie przyjętych rozwiązań otwiera każdy rozdział zawierający postanowienia w zakresie przeznaczenia terenu i zasad zagospodarowania. Przesłanki do uzasadnienia zostały rozpoznane i podsumowane w tomu I Studium oraz w aneksach do niego.

Tabela 18 Podsumowanie ustaleń kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy

l.p	przeznaczenie terenu	miejska część gminy		wiejska część gminy		razem gmina	
		ha	%	ha	%	ha	%
1	strefa osadnicza z przewagą zabudowy mieszkaniowej	402	29,9%	314	1,7%	716	3,7%
2	strefa osadnicza z przewagą zabudowy zagrodowej	0	0,0%	1174,6	6,39%	1174,6	6%
3	strefa osadnicza z przewagą zabudowy letniskowej	16	1,2%	559	3,1%	576	2,9%
4	tereny koncentracji usług	60	4,5%	0,8	0,01%	60,8	0,4%
5	tereny administracyjno usługowe	46	3,4%	0	0,0%	46	0,2%
6	tereny mieszkaniowe-usługowe	14	1,0%	96	0,5%	110	0,6%
7	tereny produkcyjno-przemysłowe	24	1,8%	10	0,1%	34	0,2%
8	tereny produkcyjno-usługowe	55	4,1%	97	0,5%	152	0,8%
9	tereny infrastruktury technicznej i	24	1,8%	78	0,4%	102	0,5%

	komunikacji						
10	tereny zieleni i cmentarze, usługi turystyki	136	10,1%	108	0,6%	244	1,2%
11	tereny rozwoju odłożone w czasie (pozostawione w użytkowaniu rolniczym)	0	0,0%	161	0,9%	161	0,8%
12	rolnicza przestrzeń produkcyjna	219	16,3%	5142,6	28,2%	5361,6	27,4%
13	leśna przestrzeń produkcyjna	348	25,9%	2377	13,1%	2725	13,9%
14	tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej podporządkowane wymaganiom ochrony przyrody	0	0,0%	2292	12,6%	2292	11,7%
15	tereny leśnej przestrzeni produkcyjnej podporządkowane wymaganiom ochrony przyrody	0	0,0%	5027	27,6%	5027	25,7%
16	tereny mozaiki leśnej i rolniczej przestrzeni produkcyjnej podporządkowane wymaganiom ochrony przyrody	0	0,0%	287	1,6%	287	1,5%
17	tereny o funkcji ochrony przyrody (rezerwaty, użytki ekologiczne)		0,0%	488	2,7%	488	2,5%
18	razem	1343	100,0%	18212	100,0%	19554	100,0%

STANDARDY I WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

W planach miejscowych, dla nowych terenów inwestycyjnych ustalenia w zakresie:

- ↳ minimalnej powierzchni działki mogą być określone na poziomie o 10% odbiegającym od wskazanego w Studium, pod warunkiem że średnia powierzchnia działki dla określonego typu zabudowy w kwartale zabudowy jest na poziomie standardu lub powyżej ;
- ↳ intensywności zabudowy mogą być określone na poziomie o 10 % odbiegającym od wskazanego w Studium, pod warunkiem że średnia intensywność dla określonego typu zabudowy w kwartale zabudowy jest na poziomie standardu lub poniżej;
- ↳ minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej działki należy zawsze ustalać na poziomie wskazanym w Studium lub wyższym o ile uzasadnione jest to lokalnymi uwarunkowaniami.
- ↳ wysokości zabudowy;

Symbol funkcji	Rodzaj zabudowy	Wysokość zab.	Min. pow. działki	Intensywność	Pow. biol. czyn.
Baczk					
D Mr	Zabudowa zagrodowa	Parter + poddasze			
D MI	Zabudowa letniskowa	Parter + poddasze	2000	0,25	80
(R)U/P	Zabudowa usługowo-produkcyjna				40 (25)
Mr	Zabudowa zagrodowa	Parter + poddasze			
Mr(Mn)	Zabudowa jednorodzinna	Parter + poddasze	800	0,50	60
Barchów					
C Mr	Zabudowa zagrodowa	Parter + poddasze			
C MI	Zabudowa letniskowa	Parter + poddasze	2000	0,25	80
D Mr	Zabudowa zagrodowa	Parter + poddasze			
D Mr(MI)	Zabudowa letniskowa	Parter + poddasze	2000	0,25	80
Z/C MI	Zabudowa letniskowa	Parter + poddasze	2000	0,25	80
Brzuza					
BCK IV2	Zabudowa letniskowa	Parter + poddasze	2000	0,25	80
BCR II1	Zabudowa usługowo-produkcyjna				
BCS IIA1	Zabudowa zagrodowa	Parter + poddasze			
BCS IIB	Zabudowa zagrodowa	Parter + poddasze			
C UT	Zabudowa usługowa				80
Budziska					
D Mn	Zabudowa jednorodzinna	Parter + poddasze	1000	0,30	70
D (R)Mn	Zabudowa jednorodzinna	Parter + poddasze	1000	0,30	70
Burakowskie					
BCS IIB	Zabudowa zagrodowa	Parter + poddasze			
D Mr	Zabudowa zagrodowa	Parter + poddasze			
Dąbrowa					
Mr	Zabudowa zagrodowa	Parter + poddasze			
Mr(MI)	Zabudowa letniskowa	Parter + poddasze	1500	0,25	80
Gwizdały					
D Mr	Zabudowa zagrodowa	Parter + poddasze			
D Mr(MI)	Zabudowa letniskowa	Parter + poddasze	2000	0,25	80
D (R)Mn	Zabudowa jednorodzinna	Parter + poddasze	1000	0,30	70
Jasiorówka					
D Mr	Zabudowa zagrodowa	Parter + poddasze			
D (R)Mr	Zabudowa zagrodowa	Parter + poddasze			
D (R)Mn	Zabudowa jednorodzinna	Parter + poddasze	1000	0,30	70
D Mr(Mn)	Zabudowa jednorodzinna	Parter + poddasze	1000	0,30	70
D (R)U/P	Zabudowa usługowo-produkcyjna				40(25)
Jerzyska					
BCK IV2	Zabudowa letniskowa	Parter + poddasze	2000	0,25	80
BCS IIB	Zabudowa zagrodowa	Parter + poddasze			
Kalinowiec					
Z/C Mr	Zabudowa zagrodowa	Parter + poddasze			
Z/C Mr(Mn)	Zabudowa jednorodzinna	Parter + poddasze	1000	0,30	70
Mr	Zabudowa zagrodowa	Parter + poddasze			
Mr(MI)	Zabudowa letniskowa	Parter + poddasze	1500	0,25	80
MI	Zabudowa letniskowa	Parter + poddasze	1500	0,25	80
Mr(Mn)	Zabudowa jednorodzinna	Parter + poddasze	800	0,50	60
Kaliska					
C U	Zabudowa usługowa				40(25)
D U	Zabudowa usługowa				40(25)
D UT	Zabudowa usługowa				80
D Mr	Zabudowa zagrodowa	Parter + poddasze			

Symbol funkcji	Rodzaj zabudowy	Wysokość zab.	Min. pow. działki	Intensywność	Pow. biol. czyn.
D Mr(MI)	Zabudowa letniskowa	Parter + poddasze	2000	0,25	80
D MI	Zabudowa letniskowa	Parter + poddasze	2000	0,25	80
D (R)MI	Zabudowa letniskowa	Parter + poddasze	2000	0,25	80
Z UT	Zabudowa usługowa				80
Z/C UT	Zabudowa usługowa				80
Z/C MI	Zabudowa letniskowa	Parter + poddasze	2000	0,25	80
Kamionna					
D Mr	Zabudowa zagrodowa	Parter + poddasze			
U/P	Zabudowa usługowo-produkcyjna				40 (25)
Mn	Zabudowa jednorodzinna	Parter + poddasze	800	0,50	60
Mr	Zabudowa zagrodowa	Parter + poddasze			
(R)Mr	Zabudowa zagrodowa	Parter + poddasze			
MI	Zabudowa letniskowa	Parter + poddasze	1500	0,25	80
Mr(MI)	Zabudowa letniskowa	Parter + poddasze	1500	0,25	80
Karczewizna					
C Mr	Zabudowa zagrodowa	Parter + poddasze			
Mr	Zabudowa zagrodowa	Parter + poddasze			
MI	Zabudowa letniskowa	Parter + poddasze	1500	0,25	80
Laski					
C Mr	Zabudowa zagrodowa	Parter + poddasze			
C Mr(MI)	Zabudowa letniskowa	Parter + poddasze	2000	0,25	80
D Mr	Zabudowa zagrodowa	Parter + poddasze			
D (R)MI	Zabudowa letniskowa	Parter + poddasze	2000	0,25	80
Mr	Zabudowa zagrodowa	Parter + poddasze			
(R)Mr	Zabudowa zagrodowa	Parter + poddasze			
Mr(Mn)	Zabudowa jednorodzinna	Parter + poddasze	800	0,50	60
Łazy					
BCK IV2	Zabudowa letniskowa	Parter + poddasze	2000	0,25	80
D UT	Zabudowa usługowa				80
D Mr	Zabudowa zagrodowa	Parter + poddasze			
D Mr(MI)	Zabudowa letniskowa	Parter + poddasze	2000	0,25	80
D MI	Zabudowa letniskowa	Parter + poddasze	2000	0,25	80
D (R)MI	Zabudowa letniskowa	Parter + poddasze	2000	0,25	80
Łochów					
C R/P/U	Zabudowa usługowo-produkcyjna				40 (25)
D AUM	Zabudowa administracyjno-usługowa	3-4			25
D U	Zabudowa usługowa				40 (25)
D U	Zabudowa usługowa	1-2			25
D (R)U	Zabudowa usługowa	1-2			25
D (R)U	Zabudowa usługowo-produkcyjna				40 (25)
D U(IG)	Zabudowa usługowa				40 (25)
D U/P	Zabudowa usługowo-produkcyjna				40 (25)
D P	Zabudowa produkcyjna				40 (25)
D M/U	Zabudowa mieszkaniowo-usługowa	niska		0,50	60
D Mn(U)	Zabudowa usługowa	2			
D Mr(Mn)	Zabudowa jednorodzinna	2	800	0,50	60
D Mn	Zabudowa jednorodzinna	2	800	0,50	60
D Mn	Zabudowa jednorodzinna	2	1000	0,30	70
D (R)Mn	Zabudowa jednorodzinna	2	800	0,50	60
D MI	Zabudowa letniskowa	Parter + poddasze	2000	0,25	80
D (R)MI	Zabudowa letniskowa	Parter + poddasze	2000	0,25	80
Łojew					
BCS IIB	Zabudowa zagrodowa	Parter + poddasze			

Symbol funkcji	Rodzaj zabudowy	Wysokość zab.	Min. pow. działki	Intensywność	Pow. biol. czyn.
D Mr(U/P)	Zabudowa usługowo-produkcyjna				40(25)
D Mr(Mn)	Zabudowa jednorodzinna	Parter + poddasze	800	0,50	60
D (R)U/P	Zabudowa usługowo-produkcyjna				40(25)
Łojki					
BCS IIB	Zabudowa zagrodowa	Parter + poddasze			
Łopianka					
D P	Zabudowa produkcyjna				40 (25)
D U/P	Zabudowa usługowo-produkcyjna				40 (25)
D (R)U/P	Zabudowa usługowo-produkcyjna				40(25)
D Mr	Zabudowa zagrodowa	Parter + poddasze			
D M/U	Zabudowa mieszkaniowo-usługowa	niska		0,50	60
Łosiewice					
BCS IIB	Zabudowa zagrodowa	Parter + poddasze			
Majdan					
D Mr	Zabudowa zagrodowa	Parter + poddasze			
Matały					
Mr	Zabudowa zagrodowa	Parter + poddasze			
(R)Mr	Zabudowa zagrodowa	Parter + poddasze			
Nadkole					
BCK IV2	Zabudowa letniskowa	Parter + poddasze	2000	0,25	80
C Mr	Zabudowa zagrodowa	Parter + poddasze	2000	0,25	80
C Mr(MI)	Zabudowa letniskowa	Parter + poddasze	2000	0,25	80
C MI	Zabudowa letniskowa	Parter + poddasze	2000	0,25	80
D UT	Zabudowa usługowa				80
D Mr	Zabudowa zagrodowa	Parter + poddasze			
D Mr(MI)	Zabudowa letniskowa	Parter + poddasze	2000	0,25	80
D MI	Zabudowa letniskowa	Parter + poddasze	2000	0,25	80
D (R)MI	Zabudowa letniskowa	Parter + poddasze	2000	0,25	80
Z/C MI	Zabudowa letniskowa	Parter + poddasze	2000	0,25	80
Ogrodniki					
D Mr	Zabudowa zagrodowa	Parter + poddasze			
D (R)Mn	Zabudowa jednorodzinna	Parter + poddasze	1000	0,30	70
D Mn	Zabudowa jednorodzinna	Parter + poddasze	1000	0,30	70
Ostrówek					
D U/P	Zabudowa usługowo-produkcyjna				40 (25)
D (R)U/P	Zabudowa usługowo-produkcyjna				40(25)
D M/U	Zabudowa mieszkaniowo-usługowa	niska		0,50	60
D Mr	Zabudowa zagrodowa	Parter + poddasze			
D Mr(Mn)	Zabudowa jednorodzinna	Parter + poddasze	1000	0,30	70
D Mn	Zabudowa jednorodzinna	Parter + poddasze	1000	0,30	70
D MI	Zabudowa letniskowa	Parter + poddasze	2000	0,25	80
Pogorzelec					
C Mr	Zabudowa zagrodowa	Parter + poddasze			
C MI	Zabudowa letniskowa	Parter + poddasze	2000	0,25	80
D Mr	Zabudowa zagrodowa	Parter + poddasze			
D Mn	Zabudowa jednorodzinna	Parter + poddasze	1000	0,30	70
D MI	Zabudowa letniskowa	Parter + poddasze	2000	0,25	80
Z/C Mr(MI)	Zabudowa letniskowa	Parter + poddasze	2000	0,25	80
Z/C MI	Zabudowa letniskowa	Parter + poddasze	2000	0,25	80
Samotrzask					
BCS IIB	Zabudowa zagrodowa	Parter + poddasze			
D Mr	Zabudowa zagrodowa	Parter + poddasze			

Symbol funkcji	Rodzaj zabudowy	Wysokość zab.	Min. pow. działki	Intensywność	Pow. biol. czyn.
Szumin					
BCK IV2	Zabudowa letniskowa	Parter + poddasze	2000	0,25	80
BCK IV4	Zabudowa letniskowa	Parter + poddasze	2000	0,25	80
BCS IIA1	Zabudowa zagrodowa	Parter + poddasze			
BCS IIB	Zabudowa zagrodowa	Parter + poddasze			
Twarogi					
C U/P	Zabudowa usługowo-produkcyjna				40 (25)
(R)U/P	Zabudowa usługowo-produkcyjna				40 (25)
Mr	Zabudowa zagrodowa	Parter + poddasze			
C UT-US	Zabudowa usług turystyki i sportu	2 kondygnacje nadziemne			40
Wólka Papińska					
C Mr	Zabudowa zagrodowa	Parter + poddasze			
U/P	Zabudowa usługowo-produkcyjna				40 (25)
Mr	Zabudowa zagrodowa	Parter + poddasze			
Mr(Mn)	Zabudowa jednorodzinna	Parter + poddasze	800	0,50	60
Zagrodniki					
BCS IIB	Zabudowa zagrodowa	Parter + poddasze			
D Mr	Zabudowa zagrodowa	Parter + poddasze			
Zambrzyńiec					
U/P	Zabudowa usługowo-produkcyjna				40 (25)
Mr	Zabudowa zagrodowa	Parter + poddasze			
(R)Mr	Zabudowa zagrodowa	Parter + poddasze			