

Wójt Gminy Pniewy



STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PNIEWY

CZĘŚĆ II – KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Tekst jednolity

Objaśnienie użytych znaczników w tekście Studium:

~~abc~~def – wyraz bądź ciąg wyrazów skreślony w związku z podjętą uchwałą o zmianie Studium

abc~~def~~ – wyraz bądź ciąg wyrazów dodany w związku z podjętą uchwałą o zmianie Studium

OPRACOWANIE:

STUDIUM 2018 – EKOURBANISTYKA Anna Pugacewicz
ZMIANA STUDIUM 2023 – KANON SP. Z O.O., UL. NADARZYŃSKA 54, 05-805 OTRĘBUSY

2018 - 2023 r.

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO gminy Pniewy określa politykę przestrzenną gminy w jej granicach administracyjnych

Ustalenia STUDIUM są wiążące dla organów gminy Pniewy przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

STUDIUM nie jest aktem prawa miejscowego

Spis treści:

PODSTAWA FORMALNO-PRAWNA	4
1. SYNTEZA UWARUNKOWAŃ I CELE POLITYKI PRZESTRZENNEJ	4
1.1. UWARUNKOWANIA PONADLOKALNE	4
1.2. UWARUNKOWANIA WEWNĘTRZNE	4
1.3. CELE POLITYKI PRZESTRZENNEJ	6
2. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW	6
3. KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY	7
3.1. KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW DLA OBSZARÓW ZURBANIZOWANYCH I ROZWOJOWYCH	9
3.2. KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW DLA OBSZARÓW OTWARTYCH	12
3.3. KIERUNKI ZMIAN DLA TERENÓW KOMUNIKACJI	14
3.4. TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY ORAZ TERENY Z OGRANICZENIAMI W ZABUDOWIE	15
4. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU W TYM KRAJOBRAZU KULTUROWEGO I UZDROWISK	15
4.1. SYSTEM PRZYRODNICZY GMINY	15
4.2. OBSZARY I OBIEKTY OBJĘTE OCHRONĄ PRAWNĄ	16
5. OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ	17
5.1. ZABYTKI NIERUCHOME WPISANE DO REJESTRU I ICH OTOCZENIE	17
5.2. INNE ZABYTKI NIERUCHOME, ZNAJDUJĄCE SIĘ W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW	18
5.3. NIERUCHOME ZABYTKI ARCHEOLOGICZNE	20
6. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ	21
6.1. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI	21
6.1.1. Kierunki rozwoju systemu drogowego	21
6.1.2. Komunikacja zbiorowa	22
6.1.3. Komunikacja lotnicza	23
6.1.4. Transport ładunków	23
6.1.5. Ruch pieszny i rowerowy	23
6.1.6. Polityka parkingowa	23
6.2. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ	24
6.2.1. Gospodarka wodno-ściekowa	24
6.2.2. Zaopatrzenie w energię elektryczną i ciepłą	25
6.2.3. Zaopatrzenie w gaz	25
6.2.4. Gospodarka odpadami	25
6.2.5. Łączność publiczna	26
6.2.6. System melioracyjny wodnej	26
7. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM	26

8. 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	27
9. OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....	27
9.1. NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEPROWADZENIA SCALEŃ I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI	27
9.2. OBSZARY ROZMIESZCZENIA WIELKOPOWIERZCHNIOWYCH OBIEKTÓW HANDLOWYCH	27
9.3. OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ.....	27
10. 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	27
11. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ.....	28
12. OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ ORAZ OBSZARY OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH ..	28
13. OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY	29
14. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH ORAZ OBOWIĄZUJĄCE NA NICH OGRANICZENIA PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ	29
15. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENI, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI.....	29
16. OBSZARY ZDEGRADOWANE	29
17. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH	29
18. OBSZARY FUNKCJONALNE O ZNACZENIU LOKALNYM	29
19. OBSZARY NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ URZĄDZENIA WYTWARZAJĄCE ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 500 KW, A TAKŻE ICH STREF OCHRONNYCH ZWIĄZANYCH Z OGRANICZENIAM I W ZABUDOWIE ORAZ ZAGOSPODAROWANIU I UŻYTKOWANIU TERENU.	30

PODSTAWA FORMALNO-PRAWNA

W celu określenia aktualnej polityki przestrzennej gminy Pniewy, w tym lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego, Rada Gminy Pniewy podjęła Uchwałę Nr II/14/14 z dnia 15 grudnia 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Pniewy. Wykonanie uchwały powierzono Wójtowi Gminy Pniewy.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego sporządzono dla obszaru w granicach administracyjnych gminy Pniewy, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (~~t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 z późn. zm.~~ Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) oraz rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2004 r., Nr 118, poz. 1233).

Podstawę prawną dla sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pniewy stanowiła Uchwała Nr LVI.346.22 Rady Gminy Pniewy z dnia 30 maja 2022 r. w sprawie przystąpienia do zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pniewy, zmieniona uchwałą Nr LVII.354.22 Rady Gminy Pniewy z dnia 27 czerwca 2022 r.

1. SYNTEZA UWARUNKOWAŃ I CELE POLITYKI PRZESTRZENNEJ

Rozwój i zagospodarowanie przestrzenne zależne są od uwarunkowań ponadlokalnych jak i wewnętrznych. Na podstawie analizy materiałów zamieszczonych w części I – Uwarunkowania przeprowadzono syntezę uwarunkowań.

1.1. UWARUNKOWANIA PONADLOKALNE

Głównym ponadlokalnym uwarunkowaniem przyszłego rozwoju gminy Pniewy jest położenie na styku obszaru problemowego radomskiego i bieguna wzrostu, jakim jest *Obszar metropolitalny Warszawy*. Uwarunkowanie to ma swoje odzwierciedlenie we wszystkich sferach funkcjonowania gminy, zarówno gospodarczej, społecznej jak i ekologicznej.

Główne wytyczne wynikające z opracowań planistycznych wyższego rzędu:

- rozwój przestrzenny w pasmach utworzonych wzdłuż korytarzy komunikacyjnych,
- tworzenie warunków do zwiększenia inwestycji pozarolniczych, głównie w przemyśle rolno-spożywczym (wsparcie rozwoju stref produkcyjnych i terenów inwestycyjnych),
- rozwój turystyki w szczególności zdrowotnej oraz agroturystyki na bazie istniejących siedlisk rolniczych,
- wzmocnienie pasma przyrodniczo-kulturowe regionu w dolinie rzeki Jeziorki,
- wzmacnianie wykształconych kierunków produkcji rolniczej: sadownictwa i warzywnictwa, zwłaszcza w regionie grójecko-sochaczewskim,
- utrzymanie potencjału przyrodniczego obszarów i obiektów objętych ochroną prawną,
- brak ustalonych zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych.

1.2. UWARUNKOWANIA WEWNĘTRZNE

Uwarunkowania wynikające ze stanu zagospodarowania oraz stanu prawnego gruntów:

- cała gmina Pniewy pokryta jest planami miejscowymi, udział procentowy terenów przewidzianych pod zabudowę mieszkaniową wynosi 21,3%, zabudowę usługową 0,3%, a zabudowę techniczno-produkcyjną 0,1%,
- największym zainteresowaniem inwestycyjnym cieszą się działki położone w dolinie Jeziorki z przeznaczeniem na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacji indywidualnej,

- w strukturze użytkowania gruntów wyraźnie dominują użytki rolne (ponad 68% powierzchni gminy), grunty leśne, zadrzewione i zakrzewione stanowią ponad 27% powierzchni gminy, a grunty zabudowane i zurbanizowane ok. 3%,
- dominuje rozproszona zabudowa zagrodowa, z dobrze wykształconym ośrodkiem usługowym w miejscowości Pniewy,
- tendencja do rozpraszania zabudowy zagrodowej,
- lokalizowanie obiektów usług publicznych (oswiaty, zdrowia, kultu sakralnego, kultury)
- rozwój funkcji rekreacji indywidualnej w miejscowościach Jeziora i Osieczy (ok. 350 działek),
- niski udział gruntów gminnych (1,61% powierzchni gminy), grunty należące do osób fizycznych wchodzą głównie w skład gospodarstw rolnych.

Uwarunkowania wynikające ze stanu środowiska przyrodniczego i dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- położenie na terenie równinnym, korzystnym do celów budowlanych,
- brak obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych,
- występowanie w dolinie rzeki Jeziorki obszarów szczególnego zagrożenia powodzią,
- występowanie udokumentowanych złóż kopalin,
- prawnie ustanowione formy ochrony przyrody: Obszar Chronionego Krajobrazu Doliny Rzeki Jeziorki (zajmuje blisko 70% powierzchni gminy) oraz rezerwat przyrody „Jeziora Olszyny” z ustalonymi celami i zasadami ochrony,
- wysoka lesistość ok. 21,7% powierzchni gminy,
- gleby dobrych i średnio dobrych klas bonitacyjnych (II i III) zajmują ok 9% powierzchni gminy,
- korzystne warunki rozwoju rolniczej przestrzeni produkcyjnej, w szczególności sadowniczej przetwórstwa rolno-spożywczego,
- występowanie obszarów o podwyższonym natężeniu hałasu komunikacyjnego – wzdłuż drogi krajowej nr 50,
- ubogie środowisko kulturowe – występowanie nielicznych zabytków nieruchomych wpisanych do rejestru zabytków (7 obiektów) i gminnej ewidencji zabytków (27 obiektów),
- występowanie 26 udokumentowanych zabytków archeologicznych (głównie w dolinie Jeziorki Kruszewki).

Uwarunkowania wynikające ze stanu systemu komunikacyjnego:

- obecny system komunikacyjny dość dobrze zaspakaja podstawowe potrzeby lokalne i regionalne,
- konieczność dostosowania parametrów, standardów technicznych i przebiegu dróg do ich funkcji,
- budowa ścieżek i wyznaczanie szlaków rowerowych dla codziennych potrzeb – dojazdów do pracy, szkół i usług.

Uwarunkowania wynikające ze stanu infrastruktury technicznej:

- bardzo słabo rozwinięty zbiorczy system zaopatrzenia w wodę,
- brak zbiorczego systemu kanalizacyjnego, wsparcie dla rozwoju przydomowych oczyszczalni ścieków,
- dobrze rozwijająca się rozdzielcza sieć gazowa,
- zaopatrzenie w ciepło z rozwiązań indywidualnych,
- brak przesyłowych sieci infrastruktury technicznej

Uwarunkowania społeczno-gospodarcze:

- w 2016 r. zamieszkiwało w gminie Pniewy 4 750 osób, co stanowiło ok. 4,8% ludności powiatu grójeckiego,
- na przestrzeni ostatniej dekady liczba mieszkańców gminy powoli, lecz stale rosła,
- Przyrost naturalny na terenie gminy w ostatnich 11 latach był nieznacznie ujemny. Jednakże od 2013 r. odnotowano jego wzrost do 25 osób w roku 2016 r.,
- liczba podmiotów gospodarczych sektora prywatnego nieznacznie wzrasta (w 2006 r. było 357 podmiotów a w 2016 r. 369),
- w strukturze podmiotów gospodarczych przeważają jednostki handlowo-usługowe oraz z sekcji budownictwo (w 2016 r. stanowiły łącznie 52,5% wszystkich podmiotów gospodarczych zarejestrowanych na terenie gminy),
- jednostki należące do sekcji rolnictwa, leśnictwa, łowiectwa i rybactwa stanowiły w 2016 r. zaledwie 2,6% ogółu podmiotów gospodarki narodowej.

1.3. CELE POLITYKI PRZESTRZENNEJ

Biorąc za podstawę uwarunkowania oraz cele strategiczne ujęte w *Strategii rozwoju gminy Pniewy* (2003 r.) przyjęto poniższe założenia i cele polityki przestrzennej.

Ustala się, że głównymi celami polityki przestrzennej Gminy Pniewy są:

- 1) utrzymanie dominującej funkcji rolniczej (w tym rolnictwa intensywnego) z dobrze rozwiniętym sektorem rolno-spożywczym,
- 2) umocnienie znaczenia gminy jako wielofunkcyjnego ośrodka wiejskiego z uzupełniającymi funkcjami: mieszkaniową, usługową, turystyczno-rekreacyjną i produkcyjną,
- 3) zapewnienie równoważonego zagospodarowania przestrzennego uwzględniającego:
 - potrzeby rozwojowe,
 - wymogi ochrony przyrody, środowiska, krajobrazu i dziedzictwa kulturowego,
- 4) zapewnienie sprawnego funkcjonowania systemu komunikacyjnego i infrastruktury technicznej.

Ustala się następujące cele zagospodarowania przestrzennego gminy:

- 1) utrzymanie roli miejscowości Pniewy, jako lokalnego ośrodka administracyjnego i usługowego,
- 2) stworzenie warunków do inwestowania na terenach korzystnych z punktu widzenia środowiska przyrodniczego i kulturowego, z uwzględnieniem zasad ich ochrony,
- 3) zapewnienie rezerw terenowych dla rozwoju przedsiębiorczości, głównie przy drodze krajowej nr 50 oraz zachowanie lokalizacji i rozwój drobnych form aktywności gospodarczej w ramach wielofunkcyjnych struktur wiejskich,
- 4) zapewnienie rezerw terenowych dla rozwoju budownictwa mieszkaniowego,
- 5) stworzenie warunków dla rozwoju turystyki zdrowotnej, przyrodniczej i kwalifikowanej w tym agroturystyki,
- 6) uporządkowanie funkcjonalno-przestrzenne i estetyczne zabudowy, poprawa wizerunku wsi,
- 7) modernizacja układu komunikacyjnego i jego rozwój z uwzględnieniem ograniczenia uciążliwości wywołanych wzrastającym ruchem,
- 8) rozwój systemów infrastruktury technicznej, zwłaszcza wodociągów i kanalizacji,
- 9) zachowanie i ochrona systemu przyrodniczego gminy spójnego z systemem przyrodniczym województwa mazowieckiego,
- 10) zachowanie w istniejącym zasięgu przestrzennym korytarza ekologicznego doliny Jeziorki i Kruszewki,
- 11) ochrona krajobrazu kulturowego.

W zakresie zmiany Studium z 2023 r. treść powyższego rozdziału nie zmieniła się, ponieważ zakres tej zmiany nie dotyczył jego tematyki.

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

Niniejsze *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Pniewy* jest kontynuacją polityki przestrzennej przyjętej w obowiązujących planach miejscowych i dotychczas obowiązującym studium. Pozostaje w zgodzie z przyjętymi kierunkami zmian, jednocześnie aktualizując je i dostosowując do obecnych potrzeb i wymogów prawa.

Zmiany struktury przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów:

- rozwój funkcji mieszkaniowej i usługowej na terenach przyległych do istniejących dróg publicznych (w pasach od 10 do 150 m),
- utworzenie centrum turystyczno-rekreacyjnego w Osieczku o charakterze całorocznym i wysokim standardzie obsługi,
- rozwój funkcji rekreacji indywidualnej, mieszkaniowej i turystycznej w dolinie Jeziorki we wsiach: Osieczek, Przykory, Cychry, Wilczoruda Parcela, Jeziora, Jeziorka oraz w części wschodniej gminy we wsiach Michrów, Kocerany, Kolonia Jurki, Nowina Przęsławice,
- rozwój funkcji produkcyjno-usługowych, składowych i magazynowych w następujących lokalizacjach:

- w rejonach skrzyżowań drogi krajowej nr 50,
- w rejonie wsi Michrów, Michrówek, Ginetówka i Załęże Duże,
- rozwój terenów obsługi ruchu komunikacyjnego i podróży przy drodze krajowej nr 50,
- modernizacja, restrukturyzacja i uzupełniania zabudowy, w tym:
 - uzupełnienie zabudowy ośrodka gminnego w Pniewach,
 - wykształcenie nowych lokalnych ośrodków usługowych w szczególności we wsiach Przęsławice, Ciechlin oraz Kruszew,
 - uzupełnienie zabudowy na niezainwestowanych działkach położonych w istniejących obszarach zabudowy wiejskiej w sposób zharmonizowany z istniejącą zabudową,
 - uzupełnienie układów zabudowy wsi obiektami przestrzeni publicznej,
- ochrona i modernizacja istniejących zespołów pałacowo-parkowych z możliwością wykorzystania na cele usługowe,
- tworzenie nowych terenów ogólnodostępnej zieleni urządzonej, terenów sportu i wypoczynku,
- wydobywanie kruszywa naturalnego w miejscach udokumentowanych złóż kopalin,
- rekultywacja terenów powierzchniowej eksploatacji po zakończeniu wydobywania zgodnie z kierunkiem rekultywacji,
- ochrona obszarów tworzących system przyrodniczy,
- intensyfikacja produkcji rolniczej, w szczególności sadowniczej.

W zakresie zmiany Studium z 2023 r. treść powyższego rozdziału nie zmieniła się, ponieważ zakres tej zmiany nie dotyczył jego tematyki.

3. KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY

Obszary zurbanizowane i rozwojowe, wskazane w *Studium*, uwzględniają istniejący stan zagospodarowania, dyspozycje obowiązujących planów miejscowych oraz cele zagospodarowania przestrzennego gminy. Tereny otwarte wyznaczono w oparciu o walory środowiska przyrodniczego. Dopuszczalne jest ich ograniczone wykorzystanie zgodnie z ustaleniami niniejszego *Studium*.

Przeznaczenie terenów dla obszarów zurbanizowanych i rozwojowych:

- tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej – MU,
- tereny zabudowy mieszkaniowej i rekreacji indywidualnej – MNL,
- tereny zielni urządzonej z usługami – ZP/U,
- tereny aktywności gospodarczej – AG,
- tereny górnicze – PG.

Przeznaczenie terenów dla obszarów otwartych:

- tereny cmentarzy – ZC,
- tereny lasów – L,
- tereny rolne o przewadze sadów i gruntów ornych – R,
- tereny rolne o przewadze trwałych użytków zielonych i zadrzewień – Z,
- tereny powierzchniowych wód śródlądowych stojących – W.

Przeznaczenie terenów komunikacji – drogi publiczne (oznaczone liniowo):

- klasy głównej ruchu przyspieszonego – KDGP,
- klasy zbiorczej – KDZ,
- klasy lokalnej – KDL,
- klasy dojazdowej – KDD.

Granice pomiędzy wyodrębnionymi terenami należy traktować, jako wytyczną do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Dopuszcza się przy ich sporządzaniu korekty granic pod warunkiem zachowania zasad zrównoważonego rozwoju i kształtowania ładu przestrzennego, a w szczególności:

- nienaruszalności najcenniejszych elementów systemu przyrodniczego,
- nie rozpraszania zabudowy i tworzenia zwartych zespołów,
- integralności zagospodarowania przestrzennego oraz infrastruktury drogowej i technicznej.

Dla obszarów zurbanizowanych i rozwojowych ustalono w poniższym rozdziale funkcje priorytetowe i dopuszczalne. Ustala się możliwość łączenia funkcji priorytetowych z dopuszczalnymi jak i lokalizację ich niezależnie od siebie w trybie opracowania planów miejscowych.

Studium ustala przyjęcie następujących wskaźników zagospodarowania oraz użytkowania terenów do uszczegółowienia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego:

- minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej,
- maksymalnej wysokości zabudowy,
- minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej.

W/w wskaźniki winny być indywidualnie dostosowane do przeznaczenia terenu określonego na etapie opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Określone w *Studium* wskaźniki dotyczą nowego zainwestowania i zabudowy. Dla terenów z istniejącą zabudową dopuszcza się zachowanie w planach miejscowych wskaźników zagospodarowania oraz użytkowania terenów zgodnie ze stanem istniejącym.

Maksymalna wysokość zabudowy dotyczy głównej bryły budynku. Dopuszcza się przekroczenie wysokości w przypadkach uzasadnionych względami technicznymi lub funkcjonalnymi niezbędnymi do właściwego funkcjonowania zabudowy. Uszczegółowienie tego wskaźnika oraz wskazanie lokalnych dominant wysokościowych należy określić w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Maksymalna wysokość zabudowy nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, masztów, silosów, zadaszeń nad trybunami oraz innych obiektów wynikających z technologii produkcji.

Ograniczenia wielkości nowo wydzielanych działek nie dotyczą podziałów pod urządzenia infrastruktury technicznej, pod drogi wewnętrzne, powiększenia nieruchomości sąsiedniej lub regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami oraz podziałów w celach określonych przepisami odrębnymi.

Ustalenia obowiązujące dla wszystkich terenów:

Dopuszcza się lokalizację wszelkich niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminy obiektów i urządzeń, a w szczególności: usług publicznych, obiektów obsługi technicznej, urządzeń wodnych i melioracyjnych, dróg wewnętrznych, ogólnodostępnych parkingów, zieleni urządzonej, ciągów pieszo-jezdnych, ciągów pieszych, ścieżek rowerowych w sposób niekolidujący z innymi przepisami odrębnymi i zasadami współżycia społecznego.

W obszarach przewidzianych pod rozwój zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się realizację przez gminę zabudowy wielorodzinnej o funkcji socjalnej.

Niezależnie od określonego przeznaczenia, w każdym z terenów dopuszcza się przy opracowaniu planów miejscowych:

- rozbudowę i przebudowę istniejących obiektów usługowo-produkcyjnych i produkcyjno-magazynowych znajdujących się na terenach mieszkaniowych; wskaźniki zagospodarowania i użytkowania terenu należy określić indywidualnie w trybie opracowania planów miejscowych,
- rozbudowę i przebudowę istniejących budynków mieszkaniowych wielorodzinnych; wskaźniki zagospodarowania i użytkowania terenu należy określić indywidualnie w trybie opracowania planów miejscowych,
- budowę, rozbudowę i przebudowę istniejącej zabudowy zagrodowej,
- wskazanie terenów z istniejącą zabudową w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki, na których obowiązuje plan miejscowy uchwalony przed wejściem w życie w/w zakazu.

Pozostawienie w planach miejscowych przeznaczenia rolniczego lub leśnego w granicach obszarów zurbanizowanych i rozwojowych nie może prowadzić do stwierdzenia, że naruszają one ustalenia niniejszego studium.

3.1. KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW DLA OBSZARÓW ZURBANIZOWANYCH I ROZWOJOWYCH

Dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczonych symbolem **MU** ustala się:

Priorytet dla lokalizacji:

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej niskiej i zagrodowej wraz z niezbędnymi inwestycjami z zakresu infrastruktury społecznej, technicznej i komunikacyjnej,
- zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowo-mieszkaniowej wraz z niezbędnymi inwestycjami z zakresu infrastruktury społecznej, technicznej i komunikacyjnej,
- usług z zakresu infrastruktury społecznej: administracji, oświaty, zdrowia, kultury, nauki, kultu religijnego, sportu i rekreacji itd.

Dopuszczalna lokalizacja:

- usług oraz drobnej wytwórczości i produkcji nie zaliczonych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z zakresu: handlu, gastronomii, turystyki, hotelarstwa, obsługi podróży, sportu, transportu, łączności itp. o charakterze lokalnym i ponadlokalnym (z zakazem lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w granicach obszaru chronionego krajobrazu – zakaz ten nie dotyczy przedsięwzięć służących obsłudze ruchu komunikacyjnego, turystyce oraz przedsięwzięć bezpośrednio związanych z rolnictwem i przemysłem spożywczym),
- obiektów handlowych prowadzących sprzedaż hurtową lub półhurtową oraz sprzedaż detaliczną towarów wyspecjalizowanych, wielkogabarytowych, wymagających dużych powierzchni magazynowania i specjalnego transportu, jak np.: materiały budowlane i ogrodnicze oraz artykuły wyposażenia mieszkań, takie jak meble, sprzęt gospodarstwa domowego itp.,
- innych funkcji nie kolidujących z funkcjami priorytetowymi, z wyłączeniem przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (z zakazem lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w granicach obszaru chronionego krajobrazu – zakaz ten nie dotyczy przedsięwzięć służących obsłudze ruchu komunikacyjnego, turystyce oraz przedsięwzięć bezpośrednio związanych z rolnictwem i przemysłem spożywczym),
- inwestycji infrastruktury społecznej, technicznej i komunikacyjnej,
- stref ochronnych wyznaczonych od infrastruktury technicznej i wynikające z nich ograniczenia w zagospodarowaniu i zabudowie terenów.

Wskaźniki zagospodarowania i użytkowania do uszczegółowienia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego:

- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40% (dla usług dopuszcza się zmniejszenie powierzchni do 30%),
- maksymalna wysokość zabudowy – 12 m (15 m dla budynków gospodarczych, usługowych i produkcyjnych),
- minimalna powierzchnia działki budowlanej: 1 500 m² (dla terenów budowlanych wyznaczonych na podstawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pniewy – Uchwała Nr XXIX/208/2002 Rady Gminy w Pniewach z dnia 28 czerwca 2002 r. dopuszcza się utrzymanie minimalnej powierzchni działki budowlanej zgodnie z ustaleniami tego planu),
- pozostałe wskaźniki do indywidualnego kształtowania na etapie opracowania planów miejscowych,
- dla terenów położonych w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jezioroki obowiązują przepisy odrębne, w tym zakaz lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych; powyższe nie dotyczy terenów, na których obowiązuje plan miejscowy uchwalony przed dniem wejścia w życie przytoczonego zakazu,
- dla terenów częściowo położonych w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują przepisy odrębne, w tym zakaz budowy nowych obiektów budowlanych; dopuszcza się wyłącznie remonty i przebudowę istniejących obiektów budowlanych.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej i rekreacji indywidualnej oznaczonych symbolem **MNL** ustala się:

Priorytet dla lokalizacji:

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, rekreacji indywidualnej oraz zabudowy zagrodowej wraz z niezbędnymi inwestycjami z zakresu infrastruktury społecznej, technicznej komunikacyjnej,
- zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowo-mieszkaniowej wraz z niezbędnymi inwestycjami zakresu infrastruktury społecznej, technicznej i komunikacyjnej,
- zabudowy usług turystyki tj. hotelarskie, gastronomii wraz z niezbędnymi inwestycjami z zakresu infrastruktury technicznej,
- ogólnodostępnych terenów sportu i rekreacji tj. boisk, ogólnodostępnych plaż, przystani wodnych,
- usług z zakresu infrastruktury społecznej: oświaty, zdrowia, kultury, nauki, kultu religijnego, sportu i rekreacji itd.

Dopuszczalna lokalizacja:

- innych funkcji nie kolidujących z funkcją priorytetową z wyłączeniem przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
- inwestycji z zakresu infrastruktury społecznej, technicznej i komunikacyjnej,
- stref ochronnych wyznaczonych od infrastruktury technicznej i wynikające z nich ograniczenia w zagospodarowaniu i zabudowie terenów.

Wskaźniki zagospodarowania i użytkowania do uszczegółowienia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego:

- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 60% (dla usług dopuszcza się zmniejszenie powierzchni do 40%),
- maksymalna wysokość zabudowy – 12 m (15 m dla budynków usługowych, w tym usług turystyki i budynków gospodarczych),
- minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1 500 m² (dla terenów budowlanych wyznaczonych na podstawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pniewy – Uchwała Nr XXIX/208/2002 Rady Gminy w Pniewach z dnia 28 czerwca 2002 r. dopuszcza się utrzymanie minimalnej powierzchni działki budowlanej zgodnie z ustaleniami tego planu),
- pozostałe wskaźniki do indywidualnego kształtowania na etapie opracowania planów miejscowych,
- dla terenów położonych w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki obowiązują przepisy odrębne, w tym zakaz lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych (nie dotyczy terenów, na których obowiązuje plan miejscowy uchwalony przed dniem wejścia w życie przytoczonego zakazu),
- dla terenów częściowo położonych w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują przepisy odrębne, w tym zakaz budowy nowych obiektów budowlanych; dopuszcza się wyłącznie remonty i przebudowę istniejących obiektów budowlanych.

Dla terenów zieleni urządzonej z usługami oznaczonych symbolem **ZP/U** ustala się:

Priorytet dla lokalizacji:

- zieleni parkowej o wartościach kulturowych wymagającej ochrony według wymogów wynikających z zasad ochrony wartości zabytkowych i kulturowych z zakazem zmniejszania powierzchni terenu parku,
- zabudowy usługowej, usługowo-mieszkaniowej oraz związanej z obsługą rolnictwa wraz z niezbędnymi inwestycjami z zakresu infrastruktury technicznej z uwzględnieniem wymogów konserwatorskich odnośnie obiektów o wartościach kulturowych,
- w Osieczku i Michrówku zieleni urządzonej z adaptacją wartościowych zadrzewień i roślinności naturalnej z usługami turystyki i wypoczynku;

- w Załączniku Dużym zieleni urządzonej, usług nieuciążliwych, kultury, sportu i rekreacji, w tym usług użyteczności publicznej.

Dopuszczalna lokalizacja:

- innych funkcji nie kolidujących z funkcjami priorytetowymi,
- inwestycji z zakresu infrastruktury społecznej, technicznej i komunikacyjnej,
- stref ochronnych wyznaczonych od infrastruktury technicznej i wynikające z nich ograniczenia w zagospodarowaniu i zabudowie terenów.

Wskaźniki zagospodarowania i użytkowania do uszczegółowienia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego:

- wskaźniki do indywidualnego kształtowania na etapie opracowania planów miejscowych w nawiązaniu do parametrów istniejącej zabudowy o wartościach kulturowych,
- dla terenów położonych w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jezioroki obowiązują przepisy odrębne, w tym zakaz lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych; powyższe nie dotyczy terenów, na których obowiązuje plan miejscowy uchwalony przed dniem wejścia w życie przytoczonego zakazu.

Dla terenów aktywności gospodarczej oznaczonych symbolem **AG** ustala się:

Priorytet dla lokalizacji:

- funkcji produkcyjnych i usługowych, magazynowo składowych, baz i składów, a także parków technologicznych oraz centrów kongresowo-wystawienniczych, inkubatorów przedsiębiorczości, itp. z zakazem lokalizacji: przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w granicach obszaru chronionego krajobrazu (zakaz ten nie dotyczy przedsięwzięć służących obsłudze ruchu komunikacyjnego, turystyce oraz przedsięwzięć bezpośrednio związanych z rolnictwem i przemysłem spożywczym), zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnych awarii oraz pod warunkiem ochrony istniejącej zabudowy mieszkaniowej.

Dopuszczalna lokalizacja:

- funkcji mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, zagrodowej pod warunkiem jej ochrony przed ewentualnymi uciążliwościami,
- obiektów handlowych prowadzących sprzedaż hurtową lub półhurtową oraz sprzedaż detaliczną towarów wyspecjalizowanych, wielkogabarytowych, wymagających dużych powierzchni magazynowania i specjalnego transportu, jak np.: materiały budowlane i ogrodnictwo oraz artykuły wyposażenia mieszkań, takie jak tj.: meble, sprzęt gospodarstwa domowego,
- innych funkcji nie kolidujących z funkcjami priorytetowymi,
- inwestycji z zakresu infrastruktury społecznej, technicznej i komunikacyjnej,
- stref ochronnych wyznaczonych od infrastruktury technicznej i wynikające z nich ograniczenia w zagospodarowaniu i zabudowie terenów.
- [urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW – na wyznaczonych terenach.](#)

Wskaźniki zagospodarowania i użytkowania do uszczegółowienia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego:

- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%,
- maksymalna wysokość zabudowy – 35 m (dopuszcza się zwiększenie maksymalnej wysokości zabudowy do 50 m dla terenów położonych poza Obszarem Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jezioroki),
- minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1 500 m² (dla terenów budowlanych wyznaczonych na podstawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pniewy – Uchwała Nr XXIX/208/2002 Rady Gminy w Pniewach z dnia 28 czerwca 2002 r. dopuszcza się utrzymanie minimalnej powierzchni działki budowlanej zgodnie z ustaleniami tego planu),

- pozostałe wskaźniki do indywidualnego kształtowania na etapie opracowania planów miejscowych,
- dla terenów położonych w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki obowiązują przepisy odrębne, w tym zakaz lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych (nie dotyczy terenów, na których obowiązuje plan miejscowy uchwalony przed dniem wejścia w życie przytoczonego zakazu),
- dla terenów częściowo położonych w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują przepisy odrębne, w tym zakaz budowy nowych obiektów budowlanych; dopuszcza się wyłącznie remonty i przebudowę istniejących obiektów budowlanych.

Dla terenów górniczych oznaczonych symbolem **PG** ustala się:

Priorytet dla lokalizacji:

- terenów górniczych wraz z niezbędnymi obiektami, urządzeniami komunikacyjnymi i urządzeniami pomocniczymi bezpośrednio związanymi z eksploatacją kopalni.

Wskaźniki zagospodarowania i użytkowania do indywidualnego kształtowania na etapie opracowania planów miejscowych oraz:

- określenie wymogów dotyczących ochrony środowiska, w tym: ochrony złożeń i obiektów budowlanych (optymalna gospodarka złożeń),
- wyznaczenie pasów ochronnych dla terenów sąsiednich nie objętych eksploatacją,
- określenie warunków rekultywacji terenu po zakończeniu eksploatacji kruszywa w oparciu o ustalony kierunek.

3.2. KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW DLA OBSZARÓW OTWARTYCH

Dla terenów cmentarzy oznaczonych symbolem **ZC** ustala się:

- ochronę i utrzymanie funkcji cmentarza czynnego z uwzględnieniem wymogów konserwatorskich odnośnie obiektów o wartościach kulturowych,
- zachowanie i ochronę cmentarza zamkniętego z uwzględnieniem wymogów konserwatorskich odnośnie obiektów o wartościach kulturowych,
- modernizację istniejącej i realizację nowej zabudowy (tj. kaplice, dom pogrzebowy, spalarnie zwłok) w tym o charakterze architektury ogrodowej, związanej z podstawową funkcją terenu oraz związanych z funkcją komunikacyjną (schody, ścieżki) a także ogrodzenia.

Dopuszczalna lokalizacja:

- inwestycji z zakresu infrastruktury społecznej, technicznej i komunikacyjnej.

Wskaźniki zagospodarowania i użytkowania do uszczegółowienia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego:

- dla cmentarza czynnego obowiązek utrzymania stref sanitarnych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- zakaz zmniejszania powierzchni terenu cmentarza,
- wskaźniki do indywidualnego kształtowania na etapie opracowania planów miejscowych.

Dla terenów lasów oznaczonych symbolem **L** ustala się:

- ochronę i utrzymanie funkcji leśnej,
- zalesienia,
- gospodarowanie zgodnie z pałami urządzeniowymi lasów.

Dopuszczalna lokalizacja:

- urządzeń i obiektów służących leśnictwu na podstawie przepisów odrębnych,
- zagospodarowanie rekreacyjne tj. leśne ścieżki przyrodnicze, trasy rowerowe, miejsca wypoczynku,

- inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
- stref ochronnych wyznaczonych od infrastruktury technicznej i wynikające z nich ograniczenia w zagospodarowaniu i zabudowie terenów.

Wskaźniki zagospodarowania i użytkowania do uszczegółowienia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego:

- maksymalna wysokość zabudowy – 12 m (15 m dla budynków gospodarczych),
- pozostałe wskaźniki do indywidualnego kształtowania na etapie opracowania planów miejscowych,
- dla terenów położonych w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jezioroki obowiązują przepisy odrębne, w tym zakaz lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych (nie dotyczy terenów, na których obowiązuje plan miejscowy zezwalający na zabudowę),
- dla terenów częściowo położonych w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują przepisy odrębne, w tym zakaz budowy nowych obiektów budowlanych; dopuszcza się wyłącznie remonty i przebudowę istniejących obiektów budowlanych.

Dla terenów rolnych o przewadze sadów i gruntów ornych oznaczonych symbolem **R** ustala się:

- rolnicze użytkowanie gruntów,
- adaptację istniejącej zabudowy zagrodowej z możliwością jej przebudowy i rozbudowy na warunkach określonych w planach miejscowych,
- możliwość lokalizacji nowej zabudowy zagrodowej na warunkach określonych w przepisach odrębnych oraz planach miejscowych.

Dopuszczalna lokalizacja:

- w uzasadnionych przypadkach (tj. uzasadnionych dogodną lokalizacją, wyposażeniem w infrastrukturę techniczną, niską przydatnością rolniczą gruntów) adaptację istniejących budynków gospodarczych i inwentarskich do innych celów związanych z pozarolniczą działalnością gospodarczą,
- przeznaczenie i zabudowę gruntów rolnych klasy bonitacyjnych IV-VI na cele pozarolniczej działalności gospodarczej w trybie opracowania planów miejscowych,
- budowę i rozbudowę zbiorników małej retencji,
- powierzchniowej eksploatacji kruszywa naturalnego,
- zalesianie na terenach o najniższej produktywności rolniczej i nieużytkach,
- inwestycji z zakresu infrastruktury społecznej, technicznej i komunikacyjnej,
- stref ochronnych wyznaczonych od infrastruktury technicznej i wynikające z nich ograniczenia w zagospodarowaniu i zabudowie terenów.

Wskaźniki zagospodarowania i użytkowania do uszczegółowienia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego:

- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%,
- maksymalna wysokość zabudowy – 12 m (15 m dla budynków gospodarczych),
- minimalna powierzchnia działki budowlanej – zgodnie z przepisami odrębnymi,
- pozostałe wskaźniki do indywidualnego kształtowania na etapie opracowania planów miejscowych,
- dla terenów położonych w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jezioroki obowiązują przepisy odrębne, w tym zakaz lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych (nie dotyczy terenów, na których obowiązuje plan miejscowy uchwalony przed dniem wejścia w życie przytoczonego zakazu),
- dla terenów częściowo położonych w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują przepisy odrębne, w tym zakaz budowy nowych obiektów budowlanych; dopuszcza się wyłącznie remonty i przebudowę istniejących obiektów budowlanych.

Dla terenów rolnych o przewadze użytków zielonych (łąk trwałych i pastwisk trwałych) i zadrzewień oznaczonych symbolem **Z** ustala się:

- rolnicze użytkowanie gruntów,
- racjonalne gospodarowanie na terenach trwałych użytków zielonych (łąk i pastwisk) pełniących istotną rolę w zachowaniu ciągów ekologicznych systemu przyrodniczego gminy,
- adaptację istniejącej zabudowy zagrodowej z możliwością jej przebudowy i rozbudowy na warunkach określonych w planach miejscowych.

Dopuszczalna lokalizacja:

- zbiorników małej retencji,
- zalesień na terenach o najniższej produktywności rolniczej i nieużytkach,
- inwestycji z zakresu infrastruktury społecznej, technicznej i komunikacyjnej,
- stref ochronnych wyznaczonych od infrastruktury technicznej i wynikające z nich ograniczenia w zagospodarowaniu i zabudowie terenów.

Wskaźniki zagospodarowania i użytkowania do uszczegółowienia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego:

- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%,
- maksymalna wysokość zabudowy – 12 m (dopuszcza się 15 m dla budynków gospodarczych),
- minimalna powierzchnia działki budowlanej – zgodnie z przepisami odrębnymi,
- pozostałe wskaźniki do indywidualnego kształtowania na etapie opracowania planów miejscowych,
- dla terenów położonych w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki obowiązują przepisy odrębne, w tym zakaz lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych (nie dotyczy terenów, na których obowiązuje plan miejscowy uchwalony przed dniem wejścia w życie przytoczonego zakazu),
- dla terenów częściowo położonych w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują przepisy odrębne, w tym zakaz budowy nowych obiektów budowlanych; dopuszcza się wyłącznie remonty i przebudowę istniejących obiektów budowlanych.

Dla terenów powierzchniowych wód śródlądowych płynących i stojących oznaczonych symbolem **W** oraz oznaczeniami liniowymi ustala się:

- zagospodarowanie polegające na powszechnym, zwykłym lub szczególnym korzystaniu z wód.

Dopuszczalna lokalizacja:

- zagospodarowanie turystyczne i rekreacyjne, w szczególności: urządzenie kąpielisk i ogólnodostępnych plaż, przystani wodnych i pomostów oraz urządzeń sportu i rekreacji,
- inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,
- stref ochronnych wyznaczonych od infrastruktury technicznej i wynikające z nich ograniczenia w zagospodarowaniu i zabudowie terenów.

Wskaźniki zagospodarowania i użytkowania do uszczegółowienia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego:

- zaleca się w szczególności budowę: przystani wodnych, pomostów, organizację kąpieliska na zbiorniku retencyjnym w Osieczku,
- zabrania się grodu nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar,
- zaleca się ustalenie zakazu zabudowy na terenach położonych poza granicami obszaru chronionego krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki w pasie szerokości 10 m od rzek, ważniejszych rowów oraz stawów,
- wskaźniki do indywidualnego kształtowania na etapie opracowania planów miejscowych.

3.3. KIERUNKI ZMIAN DLA TERENÓW KOMUNIKACJI

Dla dróg publicznych (oznaczonych liniowo na załączniku graficznym):

- klasy głównej ruchu przyspieszonego – KDGP,
- klasy zbiorczej – KDZ,
- klasy lokalnej – KDL,
- klasy dojazdowej – KDD

ustala się przeznaczenie na cele komunikacji kołowej i transportu.

Dopuszczalna lokalizacja:

- obiektów i urządzeń pomocniczych dla funkcji podstawowej, w szczególności wyposażenia technicznego dróg,
- infrastruktury technicznej nie związanej z drogą na podstawie przepisów odrębnych.

3.4. TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY ORAZ TERENY Z OGRANICZENIAMI W ZABUDOWIE

Terenami wyłączonymi spod nowej zabudowy są:

- pas szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych w granicach obszaru chronionego krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki (nie dotyczy terenów, na których obowiązuje plan miejscowy uchwalony przed dniem wejścia w życie przytoczonego zakazu),
- udokumentowane złoża kopalin,
- obszary szczególnego zagrożenia powodzią wyznaczone na podstawie „*Studium dla potrzeb planów ochrony przeciwpowodziowej – Etap I. Rzeki Jeziorka*”.

Poza terenami wskazanymi do wyłączenia spod zabudowy, *Studium* ustala ograniczenia w lokalizowaniu nowej zabudowy ze względu na przepisy odrębne w granicach:

- Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki,
- rezerwatu przyrody „*Jeziorka-Olszyny*”,
- stref ochronnych wokół cmentarzy, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- stref oddziaływania infrastruktury technicznej,
- stref ochronnych ujęć wody.

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

Studium określa się następujące podstawowe cele ochrony środowiska przyrodniczego i jego zasobów oraz krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego:

- ochrona jakości wód powierzchniowych i podziemnych;
- ochrona jakości powietrza atmosferycznego;
- zapobieganie przekształcaniu i degradacji powierzchni ziemi;
- ochrona przed hałasem;
- ochrona walorów środowiska, przyrody i krajobrazu;
- zachowanie ciągłości przestrzennej i funkcjonalnej obszarów o szczególnych wartościach przyrodniczych i krajobrazowych, stanowiących gminny system przyrodniczy, który jest częścią powiązań przyrodniczych o randze ponadlokalnej;
- wyeksponowanie w strukturze gminy obszarów o dużych wartościach przyrodniczych i krajobrazowych,
- ochrona istniejącej oraz wprowadzanie nowych terenów zieleni urządzonej;
- przeciwdziałanie zagrożeniom środowiska na skutek wystąpienia awarii przemysłowych oraz awarii wynikających z transportu materiałów niebezpiecznych.

W celu ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu (w tym krajobrazu kulturowego) w *Studium* określa się:

- system przyrodniczy gminy;
- obszary i obiekty objęte ochroną na podstawie ustawy o ochronie przyrody;
- kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów dla obszarów zurbanizowanych i rozwojowych oraz otwartych zawarte w powyższym rozdziale.

Gminie Pniewy nie został nadany i nie planuje się nadania statusu uzdrowiska, ani statusu obszaru ochrony uzdrowiskowej.

4.1. SYSTEM PRZYRODNICZY GMINY

System przyrodniczy jest zidentyfikowaną i wyodrębnioną częścią gminy, pełniącą nadrzędne funkcje przyrodnicze oraz podporządkowane jej funkcje poza przyrodnicze, m.in. mieszkaniową, rekreacyjną i wypoczynkową oraz krajobrazową. Tworzą go obszary o różnym charakterze, sposobach zagospodarowania i zainwestowania, a także o różnych cechach i walorach środowiska przyrodniczego. Do obszarów nadrzędnych, tworzących połączenia ponadlokalne należą:

- dolinę rzeki Jeziorki wraz ze strefą nadbrzeżną oraz terenami rolnymi (głównie trwałych użytków zielonych) oraz kompleksami leśnymi, stanowiącą główny ciąg przyrodniczy, wymiany powietrza oraz oś hydrologiczną gminy,
- zwarte kompleksy leśne.

Obszary wspomagające to doliny dopływów Jeziorki, w szczególności rzeka Kruszewka, dopływy spod Bobrowca, Michrówka, Nosów-Poniatki i Pniew oraz rozbudowany układ rowów wraz z terenami przyległymi zajętymi głównie przez trwałe użytki zielone.

Ze względu na skalę opracowania części graficznej (1: 25 000) nie wskazano na załączniku – Kierunki zagospodarowania przestrzennego pomniejszych cieków wodnych, obszarów wodno-błotnych oraz niewielkich zbiorników wodnych. W trybie opracowania planów miejscowych obszary te winny być wyłonię na podstawie analiz ekofizjograficznych, a następnie wyłączone z zainwestowania (pozostawione w dotychczasowym przeznaczeniu).

Na obszarach tworzących system przyrodniczy należy dążyć do:

- zachowania stosunków wodnych, a w szczególności poprzez prowadzenie racjonalnej gospodarki wodnej podczas prac budowlanych i innych robót mogących powodować trwałe obniżenie poziomu wód gruntowych lub ograniczenie zasilania poziomów wodonośnych, cieków i zbiorników wodnych,
- ograniczenia wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających naturalne formy rzeźby terenu i obniżających walory krajobrazowe,
- wprowadzenie zagospodarowania obszarów przyległych do wód otwartych, jako
- ogólnodostępnych terenów zieleni (w tym częściowo urządzonej), terenów rekreacyjnych i sportowych przy zachowaniu i adaptacji zadrzewień i roślinności naturalnej,
- budowy zbiorników małej retencji służących poprawie stosunków wodnych na terenach użytkowanych rolniczo.

Na terenach Z (tereny rolne o przewadze użytków zielonych) zaleca się w szczególności utrzymanie trwałych użytków zielonych oraz wprowadzanie zieleni w sąsiedztwie cieków, celem eliminacji źródeł powierzchniowego zanieczyszczania wód powierzchniowych i podziemnych, jakimi może być intensywnie nawożenie i uprawa roli.

4.2. OBSZARY I OBIEKTY OBJĘTE OCHRONĄ PRAWNĄ

Na terenie gminy Pniewy ustanowione zostały poniższe formy ochrony przyrody:

Obszar Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki
Jeziorki, rezerwat przyrody „Jeziorka-Olszyny”.

W celu ochrony w/w obszarów w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy stosować przepisy odrębne w tej mierze.

W granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki obowiązują zakazy (par. 3 ust. 1 rozporządzenia Nr 59 Wojewody Mazowieckiego z dnia 30 maja 2005 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki¹)

- 1) „zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarłisk, złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką;
- 2) realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (~~Dz. U. Nr 199, poz. 1227, z późn. zm.~~); (Dz. U. z 2022 r. poz. 1029, z późn. zm.);
- 3) 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;
- 4) wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu;
- 5) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym lub przeciwoświsiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych;

¹ Dz. Urz. Woj. Maz. z 2005 r. Nr 136, poz. 4209 ze zm.

6) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka;

7) likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych; lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej.

2. Zakaz, o którym mowa w ust.1 pkt 2, nie dotyczy przedsięwzięć służących obsłudze ruchu komunikacyjnego, turystyce oraz przedsięwzięć bezpośrednio związanych z rolnictwem i przemysłem spożywczym.

3. Zakaz, o którym mowa w ust.1 pkt 4, nie dotyczy złóż Uleniec, Zalesie I, Zalesie II, Zalesie - Łęgacz w gminie Grójec i złóż Dąbrówka, Wola Grabska, Witalówka, Jeziora, Konie oraz działek numer ewidencyjny 406 i 40 7 we wsi Przęstawice w gminie Pniewy.

4. Zakaz, o którym mowa w ust. 1 pkt 8, nie dotyczy obowiązujących w dniu wejścia w życie rozporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.”

Na obszarze gminy nie wskazuje się obiektów, ani obszarów planowanych do objęcia formami ochrony przyrody.

W zakresie zmiany Studium z 2023 r. treść powyższego rozdziału nie zmieniła się, ponieważ zakres tej zmiany nie dotyczył jego tematyki.

5. OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

W *Studium* określa się następujące podstawowe cele ochrony środowiska kulturowego:

- zachowanie obszarów i obiektów o istotnych wartościach zabytkowych i kulturowych poprzez ich ochronę w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego,
- wyeksponowanie obszarów i obiektów o istotnych wartościach zabytkowych i kulturowych,
- zahamowanie procesów degradacji zabytków i przeciwdziałanie negatywnym zmianom funkcjonalno-przestrzennym w obszarach posiadających wartości kulturowe,
- kontynuacja rozwoju budownictwa w oparciu o walory kulturowe na zasadzie kontynuacji cech przestrzennych – kształtowanie skali i formy nowej zabudowy w nawiązaniu zabudowy historycznej.

Dla realizacji określonych celów w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w *Studium* określa się w szczególności:

- zabytki nieruchome wpisane do rejestru i ich otoczenie,
- inne zabytki nieruchome, znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków,
- nieruchome zabytki archeologiczne.

Obowiązuje każdorazowa weryfikacja w/w zabytków podczas prac planistycznych, w tym prac nad sporządzaniem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Ewentualne rozbieżności z wykazami zabytków zawartymi w *Studium* nie wpływają na zachowanie zgodności sporządzanych planów miejscowych ze *Studium*, ani nie dezaktualizują jego ustaleń.

5.1. ZABYTKI NIERUCHOME WPISANE DO REJESTRU I ICH OTOCZENIE

Obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków objęte są ochroną prawną wynikającą z treści przepisów odrębnych. Odnośnie obiektów i obszarów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków obowiązuje bezwzględny priorytet wymagań i ustaleń konserwatorskich nad względami wynikającymi z działalności inwestycyjnej. Wszelkie działania dotyczące obiektów i obszarów posiadających wpis do rejestru zabytków oraz w ich otoczeniu należy prowadzić zgodnie z przepisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Tabela 1 Wykaz zabytków nieruchomych wpisanych do rejestru zabytków

Lp.	Miejscowość	Nr	Obiekt	Typ	Datowanie	Rejestr zabytków nieruchomych
1	Jeziórka	15	kościół parafialny p.w. Przemienienia Pańskiego	kościół rzymsko-katolicki	lata 1925 - 1931	360/A z dn. 20.05.1987 r.
2	Jurki		dwór	dwór	koniec XIX w	381/A, z dn. 30.03.1988 r.
3	Jurki		park	park	połowa XIX w	dec. 621/14 z dnia 04.06.2014
4	Karolew		cmmentarz ewangelicki	cmmentarz ewangelicki	1843-1944 r.	525/A z dn. 01.02.1992 r.
5	Michrów		park	park	pocz. XX w.	297/A z dn. 19.07.1985 r.
6	Przęsławice		młyn wodny	młyn	ok. 1890 r.	392/A z dn. 12.12.1988 r.
7	Wola Pniewska		park	park	pocz. XX w	300/A z dn. 19.07.1985 r.

Źródło: http://www.nid.pl/pl/Informacje_ogolne/Zabytki_w_Polsce/rejestr-zabytkow/zestawienia-zabytkow-nieruchomych/stan%20na%2030.06.2015%20poprawki/MAZ-woj.-rej.pdf (stan na sierpień 2015 r.)

Ochrona wartości kulturowych **obiektów architektury i budownictwa** wymienionych w powyższej tabeli polega na uwzględnianiu w zagospodarowaniu przestrzennym i przy opracowywaniu planów miejscowych przepisów odrębnych i następujących zasad:

- wskazanie w opracowywanych planach miejscowych,
- zachowanie i konserwacja formy architektonicznej, stylistycznej i kolorystycznej, tj. bryły, wysokości, geometrii dachu, kompozycji elewacji wraz z detalem architektonicznym,
- ochrona perspektywy widokowej i gabarytów,
- uszczegółowienie w planach miejscowych warunków i zasad ochrony w tym: gabarytów, formy, detalu oraz zagospodarowania bezpośredniego otoczenia obiektów architektonicznych z uwzględnieniem linii zabudowy i w miarę konieczności innych wskaźników urbanistycznych.

Ochrona wartości kulturowych **założeń pałacowo-parkowych** polega na uwzględnianiu w zagospodarowaniu przestrzennym i przy opracowywaniu planów miejscowych przepisów odrębnych i następujących zasad:

- wskazanie w opracowywanych planach miejscowych,
- zachowanie rozplanowania założenia, historycznych osi kompozycyjnych i powiązań widokowych, zachowanie i konserwacja formy architektonicznej, stylistycznej i kolorystycznej obiektów architektonicznych znajdujących się na terenie założeń,
- uszczegółowienie w planach miejscowych warunków i zasad ochrony w tym: gabarytów, formy, detalu oraz zagospodarowania bezpośredniego otoczenia obiektów architektonicznych z uwzględnieniem linii zabudowy i w miarę konieczności innych wskaźników urbanistycznych.

5.2. INNE ZABYTKI NIERUCHOME, ZNAJDUJĄCE SIĘ W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW

W stosunku do obiektów budowlanych oraz cmentarza niewpisanych do rejestru zabytków, a ujętych w gminnej ewidencji zabytków pozwolenie na budowę lub rozbiórkę obiektu budowlanego prowadzić należy zgodnie z przepisami ustawy prawo budowlane.

Tabela 2 Wykaz pozostałych zabytków nieruchomych znajdujących się w Gminnej ewidencji zabytków

Lp.	Miejscowość	Nr	Obiekt	Typ	Datowanie
1.	Budki Petrykowskie	13	chałupa z pomieszczeniem dla inwentarza	chałupa	II ćw. XX w.
2.	Ciechlin	3	chałupa	chałupa	1938 r.
3.	Dąbrówka		kapliczka	kapliczka	ok. 1920 r.
4.	Jeziórka		stara plebania - organistówka	plebania	ok. 1900 r.
5.	Jeziórka		dzwonnica	dzwonnica	poł. XIX w.
6.	Jeziórka		plebania	plebania	1930 r.
7.	Jeziórka		kapliczka	kapliczka	1930 r.
8.	Jeziórka		cmentarz rzymsko-katolicki	cmentarz rzymsko-katolicki	od roku 1814
9.	Jurki		stajnia folwarczna	budynek gospodarczy	poz. XX w.
10.	Jurki		obora folwarczna	budynek gospodarczy	pocz. XIX w.
11.	Jurki		kapliczka	kapliczka	koniec XIX w.
12.	Karolew		pastorówka	budynek mieszkalny	koniec XIX w.
13.	Karolew		kaplica ewangelicka	kapliczka	koniec XIX w.
14.	Michrów		obora w zespole dworskim	budynek gospodarczy	lata 1922 - 1923
15.	Michrów		stajnia(?) w zespole dworskim	budynek gospodarczy	lata 1922 - 1923
16.	Michrów		dworek	dwór	II poł. XIX w.
17.	Michrów		oficyna	budynek mieszkalny	koniec XIX w.
18.	Michrów		kuchnia	budynek gospodarczy	I ćw. XX w (?)
19.	Michrówek	3	chałupa	chałupa	lata 20-te XX w.
20.	Przykory	6	chałupa	chałupa	1918 r.
21.	Teodorówka	24	chałupa z pomieszczeniem dla inwentarza	chałupa	1914 r.
22.	Teodorówka	28	chałupa	chałupa	1926 r.
23.	Wilczoruda	2	chałupa	chałupa	1920 r.
24.	Wilczoruda	15	chałupa	chałupa	1925 r.
25.	Wola Pniewska		dwór	dwór	XIX/XX w.
26.	Załęże Duże	12	chałupa	chałupa	1930 r.
27.	Załęże Duże	13	chałupa z pomieszczeniem dla inwentarza	chałupa	1937 r.

Źródło: Gminny program opieki nad zabytkami dla Gminy Pniewy (2009 r.)

Ochrona wartości kulturowych **obiektów architektury i budownictwa** polega na uwzględnianiu

- zagospodarowaniu przestrzennym i przy opracowywaniu planów miejscowych następujących zasad:

- wskazanie w opracowywanych planach miejscowych,
- określenie w planie miejscowym warunków i zakresu ochrony w zależności od potrzeb: gabarytów, formy, detalu oraz zagospodarowania bezpośredniego otoczenia.

Ochrona wartości kulturowych obszaru **cmentarza rzymsko-katolickiego** polega na uwzględnianiu w zagospodarowaniu przestrzennym i przy opracowywaniu planów miejscowych następujących zasad:

- wyznaczenie w razie konieczności w opracowywanych planach miejscowych strefy ochrony konserwatorskiej,
- zachowanie i konserwacja zabytków architektury oraz sztuki sakralnej i nagrobnej,
- zachowanie i rewaloryzacja historycznej kompozycji założeń i układów zieleni.

5.3. NIERUCHOME ZABYTKI ARCHEOLOGICZNE

Tabela 3 Wykaz zabytków archeologicznych

Nr	Miejscowość - numer w miejscowości	Numer arkusza AZP/ nr stanowiska na obszarze	Funkcja obiektu	Kultura	Chronologia
1.	Cychry 1	64-63/2	Osada	Nieokreślona	Okres Rzymski
2.	Jeziora 1	64-64/1	?	średniowiecze	Wczesna Średniowiecze - Późne Średniowiecze XIII w. - XV w.
3.	Jurki 1	63-64/11	Osada	-	Okres nowożytny
4.	Jurki 2	63-64/12	Ślad osadnictwa Osada	Nieokreślona	Epoka Kamienia - Epoka Żelaza Okres nowożytny
5.	Jurki 3	63-64/13	Ślad osadnictwa Ślad osadnictwa	-	Wczesna Średniowiecze XII w. - XIII w. Późne Średniowiecze - Okres nowożytny
6.	Jurki 4	63-64/17	Folwark	-	Okres nowożytny (do XX w.)
7.	Jurki - Kolonia 1	63-64/14	Ślad osadnictwa Ślad osadnictwa	Nieokreślona	Epoka Kamienia - Epoka Żelaza Okres nowożytny
8.	Jurki - Kolonia 2	63-64/15	Ślad osadnictwa	-	Okres nowożytny
9.	Kocerany 1	63-64/18	Osada	-	Okres nowożytny
10.	Kocerany 2	63-64/2	Ślady osady	-	Okres nowożytny
11.	Kruszew 1	63-64/5	Ślad osadnictwa Ślad osadnictwa ślady osadnictwa	Nieokreślona Nieokreślona	Epoka Kamienia - Epoka Żelaza Starożytność (?) Okres nowożytny
12.	Kruszew 2	63-64/6	Ślad osadnictwa Ślad osadnictwa ślady osadnictwa	Nieokreślona	Starożytność - Wczesna Średniowiecze Wczesna Średniowiecze Okres nowożytny
13.	Kruszew 3	63-64/8	Osada	-	Okres nowożytny
14.	Kruszew 4	63-64/10	Osada	-	Okres nowożytny
15.	Kruszewek 1	63-64/7	Ślad osadnictwa Ślad osadnictwa	Nieokreślona	Epoka Kamienia - Epoka Żelaza Wczesne Średniowiecze XI w. - XII w.
16.	Michrów 1	63-64/3	Ślad osadnictwa	Nieokreślona	Okres nowożytny
17.	Michrów 2	63-64/4	Ślad osadnictwa	-	Okres nowożytny
18.	Praga 1	64-64/6	Osada	średniowiecze	Późne Średniowiecze XIV w. - XV w.
19.	Przęsławice 1	64-64/2	Ślad osadnictwa	Nieokreślona	
20.	Przęsławice 2	64-64/3	Ślad osadnictwa	-	Późne Średniowiecze XIV w. - XV w.
21.	Przęsławice 3	64-64/4	Osada	średniowiecze	Późne Średniowiecze XIV w. - XV w.
22.	Przykory 1	64-63/1	Ślad osadnictwa	Nieokreślona	Epoka Brązu
23.	Tomaszówka 1	64-64/5	Osada	Wczesne średniowiecze	Wczesne Średniowiecze XII w. - XIV w.
24.	Topibaby 1	64-64/7	Osada Osada	Brąz średniowiecze	Epoka Brązu Późne Średniowiecze XV w. - XVI w.
25.	Wola Pniewska	63-64/9	Osada	-	Wczesne Średniowiecze
26.	Wólka Kocerańska 1	63-64/16	Ślad osadnictwa	-	Okres Nowożytny

Źródło: Gminny program opieki nad zabytkami dla Gminy Pniewy (2009 r.)

Ochrona **nieruchomych stanowisk archeologicznych** polega na uwzględnianiu w zagospodarowaniu przestrzennym i przy opracowywaniu planów miejscowych następujących zasad:

- wskazanie w opracowywanych planach miejscowych,

- prowadzenie robót ziemnych lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na terenie zabytku archeologicznego dopuszczona na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących zabytków i opieki nad zabytkami.

W zakresie zmiany Studium z 2023 r. treść powyższego rozdziału nie zmieniła się, ponieważ zakres tej zmiany nie dotyczył jego tematyki.

6. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

6.1. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI

W *Studium* określa się następujące podstawowe cele rozwoju systemów komunikacji:

- zapewnienie dostępności komunikacyjnej terenów zurbanizowanych i rozwojowych wyznaczonych w *Studium*;
- zapewnienie powiązań z ponadlokalnymi systemami transportowymi oraz integracja z terenami sąsiednimi,
- zaspokojenie potrzeb przewozowych mieszkańców i gospodarki,
- poprawa standardów podróży oraz poprawa warunków bezpieczeństwa ruchu,
- poprawa warunków ruchu pieszego i rowerowego oraz parkowania,
- ograniczenie negatywnego wpływu transportu na środowisko naturalne i kulturowe oraz warunki życia mieszkańców przez redukcję oddziaływania hałasu i spalin, a także łagodzenie efektów rozcięcia przestrzeni przez trasy komunikacyjne.

Ze względu na strukturę przestrzenną gminy i intensywność zagospodarowania, za właściwe uznaje się:

- umożliwienie pełnej swobody korzystania z samochodu osobowego,
- tworzenie warunków dla rozwoju komunikacji zbiorowej,
- tworzenie bezpiecznych warunków dla ruchu pieszego i rowerowego.

6.1.1. Kierunki rozwoju systemu drogowego

Przy określaniu kierunków rozwoju układu drogowego, w szczególności wzięto pod uwagę dotychczasowe podstawowe zasady jego rozwoju, ustalone w planach miejscowych i obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz inwestycje celu publicznego, wynikające z *Planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego* (2014 r.), *Strategii rozwoju województwa mazowieckiego do roku 2030 – Innowacyjne Mazowsze* (2013 r.).

Układ drogowy gminy będzie tworzył zhierarchizowany system, składający się z:

- układu podstawowego, w skład którego wchodzi: droga krajowa nr 50 (klasy drogi główne ruchu przyspieszonego GP), część dróg powiatowych (klasy zbiorczej Z) mające znaczenie ponadlokalne,
- układu obsługującego, w skład którego wchodzi pozostałe drogi powiatowe (klasy lokalnej L) oraz drogi gminne (klasy dojazdowej D) o znaczeniu głównie lokalnym.

Układ podstawowy będzie wypełniał nadrzędne funkcje, wynikające z kierunków rozwoju systemu transportowego kraju, województwa i powiatu, służąc powiązaniom krajowym, regionalnym, a także powiązaniom zewnętrznym i częściowo wewnętrznym gminy. Zadaniem tego układu będzie przede wszystkim prowadzenie ruchu. Obsługa zagospodarowania przy pomocy dróg układu podstawowego odbywać się będzie w zakresie, wynikającym z kategorii i klas dróg i dopuszczonym przepisami w zakresie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.

Zadaniem układu obsługującego będzie zapewnienie bezpośredniego dojazdu i obsługa zagospodarowania, wyprowadzenie ruchu na układ podstawowy oraz zapewnienie powiązań zewnętrznych i wewnętrznych, nieobsługiwanych przez układ podstawowy.

W zakresie podstawowego układu drogowego *Studium* przewiduje:

- zachowanie dotychczasowego przebiegu drogi krajowej nr 50 (Ciechanów-Płońsk-Sochaczew-

Mszczonów-Grójec-Góra Kalwaria-Mińsk Mazowiecki-Ostrów Mazowiecka) stanowiącej część tzw. „Dużej Obwodnicy Warszawy” jako drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego (GP); przewiduje się utrzymanie obecnych skrzyżowań tej drogi z poprzecznymi drogami powiatowymi i gminnymi (z dopuszczeniem korekt przebiegów tych dróg w rejonach skrzyżowań w celu poprawy warunków ruchu i jego bezpieczeństwa); dla potrzeb obsługi zagospodarowania (w szczególności planowanego) w przypadkach braku możliwości zapewnienia dojazdu od strony dróg niższych klas należy przewidywać budowę jezdni lokalnych (dróg serwisowych);

- zachowanie dotychczasowego przebiegu dróg powiatowych nr 1601W (Pniewy-Michrów-Rembertów) i 1607W (Konie-Wilków), jako dróg publicznych klasy drogi zbiorczej (Z).

Dla w/w dróg publicznych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy zapewnić możliwości przestrzenne budowy, rozbudowy i przebudowy, zgodnie z wymaganiami wynikającymi z ich klas i określonymi w przepisach szczególnych, a także z uwzględnieniem oddziaływania hałasu drogowego i zabezpieczeń akustycznych.

W zakresie układu obsługującego przewiduje się zachowanie rezerw terenowych na budowę, rozbudowę i przebudowę pozostałych dróg powiatowych do klasy drogi lokalnej oraz dróg gminnych do klasy dojazdowej oraz budowę nowych odcinków dróg na terenach planowanego zagospodarowania, szczególnie na terenach rozwojowych.

Przedstawione na załączniku graficznym – Kierunki zagospodarowania przestrzennego drogi gminne nie wyczerpują możliwości ich rozwoju. W szczególności w sporządzanych planach miejscowych mogą być wyznaczane kolejne drogi publiczne i wewnętrzne.

Dopuszcza się korekty przebiegu dróg wszystkich kategorii i klas wskazanych na załączniku graficznym – Kierunki zagospodarowania przestrzennego w zakresie wynikającym z analiz szczegółowych oraz przyjętych rozwiązań przestrzennych i technicznych.

Szerokości pasów drogowych (w liniach rozgraniczających) dróg publicznych układu obsługującego w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy przyjmować zgodnie z przepisami szczególnymi. Ponadto celowe jest przyjmowanie następujących szerokości w liniach rozgraniczających:

- 12-15 m dla dróg klasy lokalnej (L),
- 10-12 m dla dróg klasy dojazdowej (D),
- 6-10 m dla dróg wewnętrznych.

Zabudowa przy drogach powinna być lokalizowana w sposób minimalizujący uciążliwości komunikacyjne, zgodnie z obowiązującymi przepisami Prawa ochrony środowiska oraz przepisami szczególnymi dotyczącymi dróg publicznych. Nowe obiekty budowlane powinny być sytuowane w odległościach nie mniejszych niż wynika to z zasięgu uciążliwości, w razie potrzeby z zastosowaniem zabezpieczeń przeciwdziałających ponadnormatywnemu hałasowi oraz w odległościach od zewnętrznej krawędzi jezdni nie mniejszych niż:

- dla drogi krajowej – 10 m na terenach zabudowy i 25 m poza nimi;
- dla powiatowych – 8 m na terenach zabudowy i 20 m poza nimi,
- dla dróg gminnych – 6 m na terenach zabudowy i 15 m poza nimi.

6.1.2. Komunikacja zbiorowa

Zakłada się rozwój systemu przewozów pasażerskich poprzez istniejący układ linii autobusowych, które łączą przedmiotowy obszar z najważniejszymi ośrodkami powiatu oraz województwa. Dla potrzeb funkcjonowania komunikacji autobusowej, w planach miejscowych oraz projektach budowlanych należy przewidywać lokalizację przystanków z zatokami i wiatami oraz w miarę potrzeb i możliwości pętli końcowych.

6.1.3. Komunikacja lotnicza

Najbliższy port lotniczy znajduje się w Warszawie.

W przypadku dynamicznego, wielofunkcyjnego rozwoju gminy wskazane będzie dążenie do lokalizacji lądowiska dla helikopterów, szybowców i małych samolotów, w tym do celów ratowniczych. Do lokalizacji takiego obiektu wskazany jest teren o odpowiednim ukształtowaniu powierzchni, położeniu względem dominującego kierunku wiatrów, przy braku przeszkód wysokościowych. Proponowana lokalizacja to tereny rolne (oznaczone w studium symbolami R i Z) w rejonie obrębu Michrów. Lądowisko będzie mogło zostać wpisane do ewidencji lądowisk po spełnieniu odpowiednich wymogów, wynikających z obowiązujących przepisów.

6.1.4. Transport ładunków

Transport ładunków odbywać się będzie nadal za pośrednictwem transportu drogowego. Na terenach, gdzie planuje się rozwój aktywności gospodarczej, dojazd zapewni sieć istniejących i planowanych dróg.

6.1.5. Ruch pieszy i rowerowy

Należy dążyć do stworzenia dogodnych, krótkich i bezpiecznych powiązań dla pieszych. W czasie budowy i modernizacji dróg należy je wyposażać w chodniki i przejścia dla pieszych.

Czynnikami sprzyjającymi rozwojowi ruchu rowerowego są:

- obecność terenów otwartych w gminie i na obszarach sąsiednich, stanowiących atrakcyjny cel wycieczek rowerowych,
- możliwości przestrzenne budowy ścieżek rowerowych lub ciągów pieszo-rowerowych wzdłuż dróg publicznych,
- rosnąca świadomość ekologiczna społeczeństwa,
- stosunkowo niski koszt budowy ścieżek rowerowych.

Czynnikami niesprzyjającymi dla rozwoju ruchu rowerowego są:

- niesprzyjające warunki klimatyczne przez znaczną część roku,
- świadomość obecnie niedogodnych warunków i bezpieczeństwa dla ruchu rowerowego oraz długiego procesu budowy sieci dróg i parkingów dla rowerów.

Przyjęto następujące zasady kształtowania sieci dróg rowerowych:

- zapewnienie powiązań między rejonami mieszkalnymi i miejscami pracy, szkołami, handlem i usługami,
- wyposażenie dróg krajowej, wojewódzkich oraz powiatowych i wybranych gminnych w ścieżki rowerowe lub pieszo-rowerowe oddzielone od pozostałego ruchu kołowego,
- dopuszczenie ruchu rowerowego na pozostałych drogach o mniejszym ruchu, wspólnie z ruchem pojazdów samochodowych oraz na drogach wewnętrznych na terenach rolnych i leśnych.

Ponadto konieczne będzie tworzenie miejsc do przechowywania i parkowania rowerów, szczególnie przy szkołach, obiektach usługowych oraz działania promujące i edukacyjne propagujące ruch rowerowy.

Oprócz ścieżek rowerowych, w miarę budowy nowych dróg i modernizacji istniejących, każdorazowo powinna być przeanalizowana możliwość i celowość budowy ścieżek rowerowych.

6.1.6. Polityka parkingowa

Zasady polityki parkingowej wynikają z założonego dopuszczalnego wysokiego udziału komunikacji indywidualnej w podróżach. Oznacza to dobre udostępnienie samochodem całej gminy,

włącznie z zapewnieniem właściwej liczby i organizacji miejsc do parkowania, dostosowujących ich podaż do popytu.

- Przy programowaniu inwestycji należy stosować następujące wskaźniki parkingowe:
- dla zabudowy wielorodzinnej minimum 1-1,5 miejsca postojowe / 1 lokal,
 - dla zabudowy jednorodzinnej minimum 1-1,5 miejsca postojowe / 1 mieszkanie, dom lub segment,
 - dla wielofunkcyjnej zabudowy mieszkaniowo-usługowej 1 -1,5 miejsca postojowe / 1 mieszkanie i dodatkowo minimum 1 miejsce postojowe / 30 m² powierzchni użytkowej usług,
 - dla obiektów administracji i biur minimum 25 miejsc postojowych / 1 000 m² powierzchni użytkowej,
 - dla handlu i usług minimum 20 miejsc postojowych / 1 000 m² powierzchni użytkowej,
 - dla produkcji i magazynów minimum 20 miejsc postojowych / 100 zatrudnionych,
 - dla usług oświaty minimum 30 miejsc postojowych / 100 zatrudnionych,
 - dla usług sportu 5-35 miejsc postojowych / 100 użytkowników,
 - dla usług gastronomii minimum 20 miejsc / 100 miejsc konsumpcyjnych,
 - dla rejonowych przychodni zdrowia minimum 10 miejsc postojowych / 1 000 m² powierzchni użytkowej,
 - dla przychodni i gabinetów lekarskich minimum 1-2 miejsca postojowe / 1 gabinet,
 - dla hoteli i pensjonatów minimum 35 miejsc postojowych / 100 łóżek, 1 miejsce postojowe / 1 pokój,
 - dla kościołów minimum 10 miejsc postojowych / 100 użytkowników jednocześnie,
 - dla zabudowy rekreacji indywidualnej 1-2 miejsca na każdy domek lub działkę letniskową.
- Parkingi należy realizować na terenie własnym inwestycji.

Dodatkowo należy przewidywać miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi oraz miejsca dla przechowywania (postoju) rowerów.

6.2. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

W *Studium* określa się następujące podstawowe cele rozwoju systemów infrastruktury technicznej:

- ☐ zagwarantowanie bezpieczeństwa funkcjonowania systemów tranzytowych oraz zasilających i obsługujących wszystkie tereny zabudowy (istniejące i przeznaczone pod zabudowę), a w pierwszej kolejności tereny zabudowy zwartej;
- ☐ stopniowy rozwój zbiorczej infrastruktury technicznej na terenach zurbanizowanych i rozwojowych wyznaczonych w *Studium*;
- ☐ ograniczenie negatywnego wpływu urządzeń infrastruktury technicznej na środowisko przyrodnicze oraz warunki życia mieszkańców.

Ze względu na strukturę przestrzenną gminy i intensywność zagospodarowania, za właściwe uznaje się:

- ☐ umożliwienie korzystania z indywidualnych rozwiązań w zakresie zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków oraz systemów grzewczych,
- ☐ tworzenie warunków dla rozwoju zbiorczych systemów infrastruktury technicznej w szczególności wodno-kanalizacyjnej.

6.2.1. Gospodarka wodno-ściekowa

Przyjmuje się, że docelowo wszystkie obszary zwartej zabudowy wiejskiej oraz nowo projektowane osiedla mieszkaniowe wyposażone będą w zbiorcze systemy wodociągowe. Do czasu rozbudowy zbiorczego systemu wodociągowego dopuszcza się budowę indywidualnych urządzeń służących zaopatrzeniu w wodę. Budowa urządzeń służących do zaopatrzenia w wodę realizowana będzie jednocześnie z rozwiązaniem spraw gospodarki ściekowej, w szczególności przez budowę systemów kanalizacji zbiorczej i oczyszczalni ścieków. W miejscach, gdzie budowa systemów kanalizacji zbiorczej nie przyniosłaby korzyści dla środowiska lub powodowałaby nadmierne koszty, należy stosować systemy indywidualne lub inne rozwiązania zapewniające ten sam, co systemy kanalizacji zbiorczej poziom ochrony środowiska.

Utrzymuje się lokalizację istniejących stacji uzdatniania wody w Pniewach i Michrowie z możliwością ich przebudowy, rozbudowy i modernizacji.

- ▣ *Studium* zakłada zachowanie lokalizacji istniejących przyobiektowych oczyszczalni ścieków: przemysłowych i bytowych w Michrowie i Kruszewie;
- ▣ bytowych we wsiach: Jurki, Osieczek, Pniewy, Ciechlin, Jeziora, Kruszew i Karolew.

Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych dróg publicznych, placów, parkingów wielostanowiskowych i terenów aktywności gospodarczej – systemem kanalizacji

deszczowej do odbiorników naturalnych lub rowów przydrożnych. Wody opadowe roztopowe z pozostałych terenów, mogą być odprowadzane do gruntu pod warunkiem, że ilość wód deszczowych nie przekroczy chłonności gruntu. Nadmiar wód deszczowych musi być odprowadzony do sieci kanalizacji deszczowej.

6.2.2. Zaopatrzenie w energię elektryczną i ciepłą

Na terenie gminy Pniewy nie występują i nie są planowane inwestycje przesyłowe z zakresu elektroenergetyki.

Zasilanie odbiorców indywidualnych oraz przedsiębiorstw z gminy Pniewy w energię elektryczną odbywać się będzie poprzez sieć elektroenergetyczną średniego napięcia 15 kV wyprowadzoną z GPZ-tu, położonego w sąsiedniej gminie.

Uznaje się, że istniejący system zasilania gminy zaspokaja obecne oraz perspektywiczne (przy założeniu umiarkowanego tempa rozwoju gminy) potrzeby elektroenergetyczne odbiorców indywidualnych. Rozwój systemów elektroenergetycznych gminy powinien zagwarantować dostarczenie odbiorcom komunalnym, instytucjonalnym, przemysłowym i rolnikom energii elektrycznej o odpowiednich parametrach ilościowych i jakościowych.

Zaleca się aby rozbudowa elementów układu energetycznego (budowa sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia lub rozbudowa istniejących sieci) następowała równocześnie z przeznaczaniem nowych terenów pod zabudowę.

Na terenie całej gminy dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW. [Na obszarze zmiany Studium wyznacza się obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW.](#)

Zakłada się uciepłowanie obszaru gminy Pniewy w oparciu o indywidualne systemy ogrzewcze. Zaleca się sukcesywne zastępowanie paliw stałych proekologicznymi źródłami ogrzewania, w tym niekonwencjonalnymi i opartymi na odnawialnych surowcach energetycznych oraz zastosowanie systemów kogeneracji.

Źródła ciepła na terenie gminy Pniewy winny być systematycznie modernizowane, przez co zmniejszać się będzie stopień zanieczyszczenia środowiska, a sprawność kotłowni się zwiększy.

6.2.3. Zaopatrzenie w gaz

Na terenie gminy Pniewy nie występują i nie są planowane inwestycje przesyłowe gazu.

Zakłada się dalszy rozwój sieci rozdzielczej na terenach zurbanizowanych i rozwojowych wskazanych w *Studium*.

6.2.4. Gospodarka odpadami

Na terenie gminy Pniewy nie ma czynnego składowiska odpadów, ani nie jest planowana jego lokalizacja.

Z dniem 1 lipca 2013 r. gmina odpowiada za ich wywóz odpadów wytwarzanych na jej terenie. Organizacja systemu odbioru odpadów na terenie gminy Pniewy jest zgodna z rozwiązaniami systemowymi zakładanymi w polskim prawie.

6.2.5. Łączność publiczna

Zakłada się rozwój systemów telekomunikacji w zakresie urządzeń telefonii przewodowej (w tym światłowodowej) oraz bezprzewodowej. Dopuszcza się lokalizację anten nadawczo-odbiorczych telefonii bezprzewodowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

6.2.6. System melioracji wodnej

Zakłada się utrzymanie urządzeń melioracji wodnych szczegółowych tj. sieci drenarskiej i rowów oraz zachowanie możliwości dostępu do nich w celu konserwacji.

W przypadku kolizji z planowanym przeznaczeniem należy przeprowadzić kompleksową przebudowę bądź likwidację systemu melioracyjnego, co oznacza działania w odniesieniu do co najmniej całych działów drenarskich lub działek przed podziałem. Działania wrywkowe mogą się przyczynić do pogorszenia stosunków wodnych i stworzyć możliwość wystąpienia podtopień.

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

W *Studium* wyróżnia się obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym, należą do nich:

- tereny obsługi technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę (ujęcia wody, stacje uzdatniania wody, wraz z siecią wodociągową),
- tereny usług publicznych, tj. szkoły publiczne, przedszkola, świetlice wiejskie,
- tereny cmentarzy, gminnej zieleni urządzonej, gminnych usług sportu,
- tereny gminnych dróg publicznych wraz z urządzeniami dla lokalnej komunikacji zbiorowej i ścieżek rowerowych,
- tereny ogólnodostępnych parkingów (miejsc postojowych dla samochodów),
- pozostałe gminne tereny obsługi technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców,
- obszary i obiekty objęte formami ochrony przyrody stanowiącymi na szczeblu lokalnym.

Wszelkie niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania gminy obiekty i urządzenia, a w szczególności: obiekty obsługi technicznej, urządzenia wodne i melioracji, drogi gminne, drogi wewnętrzne, obiekty i urządzenia komunikacji wodnej, zieleni parkową, publiczne usługi sportu, ciągi pieszo-jezdne, ciągi piesze, ścieżki rowerowe, ogólnodostępne parkingi (miejsc postojowe dla samochodów) i garaże, miejsca lokalizacji pojemników do czasowego gromadzenia odpadów stałych, można realizować na każdym terenie w sposób nie kolidujący z funkcją tych terenów i przepisami odrębnymi.

Zakres i rozmieszczenie inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym będzie zgodne z określonymi w niniejszym *Studium* kierunkami zagospodarowania *przestrzennego* i zostanie uszczegóławiane na etapie sporządzania planów miejscowych.

W zakresie zmiany Studium z 2023 r. treść powyższego rozdziału nie zmieniła się, ponieważ zakres tej zmiany nie dotyczył jego tematyki.

8. 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

W *Studium* wyróżnia się obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, należą do nich:

- droga krajowa nr 50 w klasie GP,
- Obszar Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki,
- rezerwat przyrody „Jeziorka-Olszyny”.

W zakresie zmiany Studium z 2023 r. treść powyższego rozdziału nie zmieniła się, ponieważ zakres tej zmiany nie dotyczył jego tematyki.

9. OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

9.1. NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEPROWADZENIA SCALEŃ I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

W gminie Pniewy nie występują uwarunkowania formalno-prawne wynikające z przepisów odrębnych, które narzucałyby obowiązek sporządzenia planów miejscowych.

Istniejąca struktura własnościowa i przestrzenna gruntów pozwala na rozwój gminy oraz jego przekształcanie bez narzucania obowiązkowego przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

Niemniej jednak w indywidualnych przypadkach pojedynczych inwestorów, jeśli zaistnieje taka potrzeba podyktowana rodzajem przedsięwzięcia scalenia i podział nieruchomości zawsze może nastąpić na wniosek zainteresowanych zgodnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

9.2. OBSZARY ROZMIESZCZENIA WIELKOPOWIERZCHNIOWYCH OBIEKTÓW HANDLOWYCH

Na terenie gminy Pniewy nie wyznacza się obszarów rozmieszczenia wielkopowierzchniowych obiektów handlowych (o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²), dla których następowałby obowiązek sporządzenia planów miejscowych.

9.3. OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ

Na terenie gminy Pniewy nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznych, dla których następowałby obowiązek sporządzenia planów miejscowych.

W zakresie zmiany Studium z 2023 r. treść powyższego rozdziału nie zmieniła się, ponieważ zakres tej zmiany nie dotyczył jego tematyki.

10. 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

Pniewy mają obowiązujące plany miejscowe pokrywające całą gminę w jej granicach administracyjnych.

Zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze lub gruntów leśnych na cele nieleśne wymagają wszystkie tereny na obszarze gminy wyznaczone jako kierunki rozwoju poszczególnych funkcji. Zmiana przeznaczenia gruntów rolnych klas II-III oraz gruntów leśnych na cele nierolnicze i

nieleśne może nastąpić na etapie sporządzania planu miejscowego po uzyskaniu stosownych decyzji administracyjnych, o których mowa w przepisach odrębnych.

Zaleca się indywidualne określanie zasięgu zmiany obowiązującego planu miejscowego w miarę potrzeb, m.in. po zgłoszeniu wniosków przez właścicieli lub przyszłych inwestorów.

W zakresie zmiany Studium z 2023 r. treść powyższego rozdziału nie zmieniała się, ponieważ zakres tej zmiany nie dotyczył jego tematyki.

11. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ

Podstawowym przeznaczeniem dla terenów rolniczej przestrzeni produkcyjnej jest użytkowanie rolnicze pod uprawy polowe, łąki i pastwiska oraz sady.

W zakresie kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej wyrazem polityki przestrzennej są następujące kierunki i zasady:

- ochrona gruntów rolnych II-III klasy bonitacyjnej ze szczególnym uwzględnieniem zwartych kompleksów, leżących poza obszarami zurbanizowanymi i rozwojowymi,
- zachowanie w dotychczasowym użytkowaniu terenów łąk i pastwisk w obszarze doliny Jeziorki, Kruszewki oraz pozostałych cieków oraz zbiorników wodnych, w szczególności na terenach podmokłych,
- na obszarach oznaczonych symbolem Z (tereny rolne z wysokim udziałem trwałych użytków zielonych) zaleca się zachowanie i wprowadzanie nowej zieleni śródpolnej w sąsiedztwie cieków, celem eliminacji źródeł powierzchniowego zanieczyszczania wód powierzchniowych i podziemnych, jakimi może być intensywnie nawożenie i uprawa ziemi.

W zakresie kształtowania leśnej przestrzeni produkcyjnej wyrazem polityki przestrzennej są następujące kierunki i zasady:

- zachowanie istniejących terenów zwartych kompleksów leśnych bez możliwości zmiany ich przeznaczenia na cele nieleśne i wprowadzania nowej zabudowy, z wyłączeniem budynków i budowli związanych z prowadzeniem gospodarki leśnej;
- wykorzystanie terenów dla potrzeb turystyki i wypoczynku zgodnie z przepisami odrębnymi;
- zwiększanie areалу gruntów leśnych poprzez zalesianie gruntów rolnych, które spełniają wymagania zawarte w przepisach odrębnych w tym zakresie.

Gospodarkę leśną winno się prowadzić na warunkach określonych w planach urządzeniowych lasów. Na terenie gminy część lasów podlega ochronie na podstawie przepisów odrębnych.

W zakresie zmiany Studium z 2023 r. treść powyższego rozdziału nie zmieniała się, ponieważ zakres tej zmiany nie dotyczył jego tematyki.

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

Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej dla rzeki Jeziorki sporządził „Studium dla potrzeb planów ochrony przeciwpowodziowej – Etap I. Rzeka Jeziorka” (2006 r.), w którym wyznaczono obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi. Dla Jeziorki dotychczas nie zostały opracowane mapy zagrożenia powodziowego, stąd w/w studium dla potrzeb ochrony przeciwpowodziowej zachowuje swoją moc. W przedmiotowym dokumencie wskazano obszary zagrożenia powodzią 1% – obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat. Obszary te na podstawie ustawy Prawo wodne zostały zaliczone do obszarów szczególnego zagrożenia powodzią. Granica obszarów szczególnego zagrożenia powodzią dla rzeki Jeziorki została wskazana na załączniku graficznym – Kierunki zagospodarowania przestrzennego. W granicach w/w obszaru obowiązują ograniczenia związane z zabudową i zagospodarowaniem wynikające z przepisów odrębnych.

Na terenie gminy Pniewy nie występują obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

W zakresie zmiany Studium z 2023 r. treść powyższego rozdziału nie zmieniała się, ponieważ zakres tej zmiany nie dotyczył jego tematyki.

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

Dla terenów górniczych oznaczonych symbolem PG obowiązuje konieczność wyznaczania filarów ochronnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

W zakresie zmiany Studium z 2023 r. treść powyższego rozdziału nie zmieniła się, ponieważ zakres tej zmiany nie dotyczył jego tematyki.

14. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH ORAZ OBOWIĄZUJĄCE NA NICH OGRANICZENIA PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ

Na terenie gminy Pniewy nie występują pomniki zagłady.

W zakresie zmiany Studium z 2023 r. treść powyższego rozdziału nie zmieniła się, ponieważ zakres tej zmiany nie dotyczył jego tematyki.

15. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI

Na terenie gminy Pniewy nie występują obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub remediacji.

Rekultywacji wymagają obszary, na których odbywa się lub będzie wydobywane kruszywo naturalne metodą odkrywkową. Działania na terenach rekultywacji powinny być zgodne z przepisami odrębnymi.

W zakresie zmiany Studium z 2023 r. treść powyższego rozdziału nie zmieniła się, ponieważ zakres tej zmiany nie dotyczył jego tematyki.

16. OBSZARY ZDEGRADOWANE

Na terenie gminy Pniewy nie występują obszary zdegradowane.

W zakresie zmiany Studium z 2023 r. treść powyższego rozdziału nie zmieniła się, ponieważ zakres tej zmiany nie dotyczył jego tematyki.

17. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH

Na terenie gminy Pniewy nie występują tereny zamknięte, ani ich strefy ochronne.

W zakresie zmiany Studium z 2023 r. treść powyższego rozdziału nie zmieniła się, ponieważ zakres tej zmiany nie dotyczył jego tematyki.

18. OBSZARY FUNKCJONALNE O ZNACZENIU LOKALNYM

Obszary funkcjonalne to, w myśl art. 2 pkt. 6a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, obszary „szczególnego zjawiska z zakresu gospodarki przestrzennej lub występowania konfliktów przestrzennych, stanowiący zwarty układ przestrzenny składający się z funkcjonalnie powiązanych terenów, charakteryzujących się wspólnymi uwarunkowaniami i przewidywanymi jednolitymi celami rozwoju”.

W Studium nie wyznacza się lokalnych obszarów funkcjonalnych.

W zakresie zmiany Studium z 2023 r. treść powyższego rozdziału nie zmieniła się, ponieważ zakres tej zmiany nie dotyczył jego tematyki.

19. OBSZARY NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ URZĄDZENIA WYTWARZAJĄCE ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 500 KW, A TAKŻE ICH STREF OCHRONNYCH ZWIĄZANYCH Z OGRANICZENIAMI W ZABUDOWIE ORAZ ZAGOSPODAROWANIU I UŻYTKOWANIU TERENU.

Na obszarze zmiany Studium wyznacza się obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW.