

Wójt Gminy Zatory

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

**II. KIERUNKI I POLITYKA
PRZESTRZENNA**

*Załącznik nr 2 do
Uchwały Nr 177/XXVIII/2021
Rady Gminy Zatory z dnia 28 września 2021 r.*

Warszawa, marzec 2013 r.

SPORZĄDZIŁ:

Wójt Gminy Zatory
ul. Jana Pawła II 106
07-217 Zatory

OPRACOWAŁ:

PHU Maxi Usługi Urbanistyczne
ul. Władysława IV 14,

86-300 Grudziądz

w składzie:

mgr inż. Wioletta Kamińska – kierownik projektu

mgr inż. Hanna Czajkowska – główny projektant, członek OIU z siedzibą w Warszawie nr 385

mgr inż. Kacper Kamiński

mgr inż. Włodzimierz Rybarczyk

Zespół projektowy zmiany nr 1 studium:

mgr Krzysztof Parszewski
mgr inż. Karolina Rychta

Zapisy wprowadzone zmianą nr 1 studium dla odróżnienia oznaczono kolorem zielonym.

Zakres zmian, wraz z informacją o nr stron na których dokonano ww. zmian, opisano szczegółowo w uzasadnieniu na końcu części II.

Łódź, 2020-2021 r.

SPIS TREŚCI

II.1. SYNTEZA UWARUNKOWAŃ I CELE POLITYKI PRZESTRZENNEJ	6
II.1.1. SYNTEZA UWARUNKOWAŃ	6
II.1.2. OCENA UWARUNKOWAŃ	7
II.1.3. SZACUNKOWE ZMIANY DEMOGRAFICZNE	8
II.1.4. CELE POLITYKI PRZESTRZENNEJ	8
II.2. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW W TYM TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY	10
II.2.1. OKREŚLENIE STRUKTURY FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ	10
II.2.2. KIERUNKI ZMIAN I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW	13
II.2.2.1. Obszar zainwestowania gminy	13
II.2.2.2. Obszary otwarte gminy	21
II.2.3. BILANS TERENÓW	23
II.2.4. POSTULOWANA KOLEJNOŚĆ UDOSTĘPNIANIA OBSZARÓW ROZWOJOWYCH ZABUDOWY	24
II.3. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO	24
II.3.1. SYSTEM PRZYRODNICZY GMINY	25
II.3.2. FORMY OCHRONY PRZYRODY	26
II.3.3. PROPONOWANE OBIEKTY I OBSZARY DO OBJĘCIA OCHRONĄ PRZYRODY	26
II.3.4. ZASADY W ZAKRESIE OCHRONY POWIERZCHNI ZIEMI	27
II.3.5. ZASADY W ZAKRESIE OCHRONY POWIETRZA ATMOSFERYCZNEGO	28
II.3.6. ZASADY W ZAKRESIE OCHRONY ZASOBÓW WODNYCH I ICH JAKOŚCI ...	29
II.3.7. ZASADY OCHRONY PRZED HAŁASEM	30
II.3.8. ZASADY OCHRONY PRZED POLAMI ELEKTROMAGNETYCZNYMI	30
II.3.9. ZASADY OCHRONY KOPALIN	30
II.3.10. ZASADY OCHRONY ZWIERZĄT I ROŚLIN	30
II.4. OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ	31
II.4.1. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO	31
II.4.2. OBSZARY I OBIEKTY ZABYTKOWE WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW, OBJĘTE OCHRONĄ PRAWNĄ NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH	32

II.4.3. Obiekty i obszary zabytkowe wskazane do ochrony w planach miejscowych	33
II.4.3.1. Obiekty ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków	33
II.4.3.2. Zaewidencjonowane stanowiska archeologiczne	35
II.4.3.3. Strefy ochrony konserwatorskiej i archeologicznej	37
II.5. KIERUNKI ROZWOJU KOMUNIKACJI	40
II.5.1. POLITYKA ROZWOJU TRANSPORTU	40
II.5.1.1. Cele polityki rozwoju transportu	40
II.5.1.2. Rekomendowany podział zadań przewozowych pomiędzy komunikację indywidualną i zbiorową	40
II.5.2. KIERUNKI ROZWOJU PODSYSTEMÓW TRANSPORTOWYCH	40
II.5.2.1. Kierunki rozwoju systemu drogowego	40
II.5.2.2. Rozwój komunikacji autobusowej	42
II.5.2.3. Transport ładunków	42
II.5.2.4. Ruch pieszy i rowerowy	42
II.5.2.5. Polityka parkingowa	42
II.5.3. KOORDYNACJA POLITYKI ROZWOJU TRANSPORTU I POLITYKI ROZWOJU PRZESTRZENNEGO	43
II.6. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ	44
II.6.1. ZAOPATRZENIE W ENERGIĘ ELEKTRYCZNĄ	44
II.6.2. ZAOPATRZENIE W GAZ	45
II.6.3. ZAOPATRZENIE W CIEPŁO	45
II.6.4. ZAOPATRZENIE W WODĘ	45
II.6.5. GOSPODARKA ŚCIEKAMI	46
II.6.6. GOSPODARKA ODPADAMI	47
II.6.7. SYSTEM ŁĄCZNOŚCI	47
II.6.8. SYSTEM REGULACJI STOSUNKÓW WODNYCH	47
II.7. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM	47
II.8. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM	48
II.9. OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	49
II.9.1. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEPROWADZENIA SCALEŃ I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI	49
II.9.2. OBSZARY ROZMIESZCZENIA OBIEKTÓW HANDLOWYCH	

WIELKOPOWIERZCHNIOWYCH	49
II.9.3. OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ	49
II.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	50
II.11. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ	50
II.12. OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI I OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH	51
II.13. OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY	51
II.14. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH ORAZ OBOWIĄZUJĄCE NA NICH OGRANICZENIA PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ, ZGODNIE Z PRZEPISAMI USTAWY Z DNIA 7 MAJA 1999 R. O OCHRONIE TERENÓW BYŁYCH HITLEROWSKICH OBOZÓW ZAGŁADY (DZ.U. NR 41, POZ. 412 ORAZ Z 2002 R. NR 113, POZ. 984 I NR 153, POZ. 1271).....	51
II.15. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENI, REHABILITACJI LUB REKULTYWACJI	52
II.16. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH	52
II.17. OBSZARY PROBLEMOWE	53
II.18. OBSZARY ROZMIESZCZENIA URZĄDZEŃ WYTWARZAJĄCYCH ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII WYKORZYSTUJĄCYCH ENERGIĘ SŁONECZNĄ O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 100 kW.....	53
II.19. UZASADNIENIE I SYNTEZA USTAŁEŃ ZMIANY NR 1 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZATORY.....	53

II.1. SYNTEZA UWARUNKOWAŃ I CELE POLITYKI PRZESTRZENNEJ

Istniejące uwarunkowania, zarówno wewnętrzne jak i zewnętrzne determinują rozwój i zagospodarowanie przestrzenne. Uwarunkowania zawarte w pierwszej części dokumentu pozwalają określić najbardziej pożądany i realny kierunek przemian funkcjonalno - przestrzennych.

Poniżej syntetycznie przytoczono uwarunkowania odgrywające wiodącą rolę w kształtowaniu polityki przestrzennej gminy Zatory, z ich podziałem na sprzyjające i zagrażające rozwojowi przestrzennemu gminy.

II.1.1. SYNTEZA UWARUNKOWAŃ

Kluczowe uwarunkowania gminy Zatory:

- Gmina Zatory położona jest w północnej części województwa mazowieckiego, w powiecie pułtuskim, w odległości 50 km od Warszawy. Jest gminą wiejską.
- Zachodnią granicę gminy stanowi linia brzegowa rzeki Narew.
- Gminę Zatory w 2010 r. zamieszkiwało 4 718 osób, co stanowiło ok. 9,26% ludności powiatu pułtuskiego. Na przełomie analizowanych 10 lat odnotowano nieznaczny spadek liczby mieszkańców gminy (-3,1%).
- Miejscowościami o największej liczbie ludności są: Zatory (967) oraz Pniewo (500).
- W gminie występują wahania liczby ludności związane z sezonowym napływem osób. W okresie od wczesnej wiosny do jesieni, liczba osób przebywających na obszarze gminy wzrasta kilkukrotnie. Powyższy wzrost wynika przede wszystkim ze wzmożonego pobytu osób we wsiach położonych nad Narwią.
- W 2010 r. na terenie gminy Zatory działalność gospodarczą prowadziło 327 zarejestrowanych podmiotów gospodarki narodowej, co oznacza 40% wzrost w porównaniu z rokiem 2000.
- Wskaźnik bezrobocia w gminie Zatory w 2010 r. wynosił 11,9%.
- Własność osób fizycznych stanowi 63% gruntów. Spośród nich 92% to grunty wchodzące w skład gospodarstw rolnych.
- Grunty Skarbu Państwa stanowią 34% wszystkich gruntów w gminie. Wśród nich wyraźnie dominują grunty w zarządzie Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe (89%). Zaś 10% stanowią grunty wchodzące w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa.
- Na obszarze gminy obowiązują 24 miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Pokrycie planami dla terenu gminy wynosi 100% jej powierzchni.
- Największym zainteresowaniem inwestycyjnym cieszą się Zatory oraz sołectwa położone nad Narwią (m.in. Burlaki oraz Stawinoga).
- Dominującą funkcją wsi położonych w gminie Zatory jest obsługa rolnictwa. Na zachodzie gminy, w bezpośrednim sąsiedztwie nadnarwiańskich wsi, wykształciły się osiedla zabudowy letniskowej. Obszary te pełnią dodatkowo funkcje rekreacyjno - wypoczynkowe (Kruczy Borek, Burlaki, Holendry, Stawinoga, Kopaniec).
- W strukturze użytkowania gruntów dominują użytki rolne, zajmując ponad 60% powierzchni gminy. Lesistość kształtuje się na poziomie około 34%. Natomiast tereny zabudowane i zurbanizowane stanowią około 3% powierzchni gminy.
- Prawnie ustanowionymi formami ochrony przyrody na obszarze gminy Zatory są: rezerваты przyrody (2), obszar Natura 2000 (1), pomniki przyrody (17).
- Niemalże połowa obszaru gminy leży w zasięgu korytarza ekologicznego o znaczeniu międzynarodowym Obszar Puszczy Kurpiowskiej (22M) oraz w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru węzłowego o znaczeniu międzynarodowym Doliny Dolnego Bugu (24M).
- W zasięgu obszaru Natura 2000 znajduje się centralna i północno-wschodnia część gminy o powierzchni 7 328,9 ha co stanowi ok. 61,1% powierzchni gminy.

- Gleby dobrych klas bonitacyjnych (II-IV) zajmują około 40% użytków rolnych tj. 25% powierzchni gminy, w tym objęte ochroną (II-III) około 4% użytków rolnych. W gminie nie występują gleby I klasy bonitacyjnej.
- Warunki rolniczej przestrzeni produkcyjnej gminy Zatory są niesprzyjające. Obszar gminy posiada słabe warunki naturalne do rozwoju produkcji rolnej. W większości obrębów struktura agrarna jest niekorzystna.
- Na obszarze gminy zostały udokumentowane dwa złoża o zasobach bilansowych: kopaliny ilaste dla ceramiki budowlanej (złoże „Drwały”) oraz kruszywo naturalne, stanowiącego surowiec dla budownictwa i drogownictwa (złoże „Kruczy Borek”). Eksploatowane jest jedynie złożo „Drwały”.
- **Złożo „Drwały” zostało wybilansowane, a teren i obszar górniczy „Drwały” zostały zniesione decyzją Marszałka Województwa Mazowieckiego nr 40/13/PŚ.G z dnia 22.02.2013 r., znak PŚ-II.7422.8.2013.KK.**
- Cały obszar gminy znajduje się w obrębie trzeciorzędowego zbiornika wód podziemnych – Subniecka Warszawska (zbiornik GZWP 215A) w jej części centralnej. Na terenie gminy Zatory nie występują obszary najwyższej ochrony (ONO), ani obszary wysokiej ochrony (OWO).
- Na terenie gminy znajduje się 10 obiektów i obszarów wpisanych do rejestru Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
- Przez teren gminy przechodzi droga wojewódzka nr 618 o przebiegu Gołymin – Pułtusk – Wyszków, stanowiąca ważne połączenie regionalne pomiędzy powiatami ciechanowskim, pułtuskim i wyszkowskim, wyprowadzająca ruch w kierunku dróg krajowych nr 8 (Warszawa – Białystok) i nr 61 (Warszawa – Augustów).
- Obecny system transportowy gminy zaspakaja potrzeby komunikacyjne mieszkańców i gospodarki i nie wymaga rozbudowy o nowe elementy znaczenia podstawowego.
- Obecnie wszystkie wsie w gminie Zatory są podłączone do wodociągu. Poza jego zasięgiem znajdują się pojedyncze, rozproszone gospodarstwa. W 2010 r. 65,5% ludności korzystało z sieci wodociągowej.
- Na terenie gminy funkcjonują dwie oczyszczalnie ścieków: w Zatorach oraz Gładczynie. W 2010 r. z sieci kanalizacyjnej korzystało 1630 osób, co stanowiło 34% ludności gminy. Obecnie dostęp do sieci kanalizacyjnej posiadają mieszkańcy Zator oraz osiedla zabudowy wielorodzinnej w Gładczynie.
- Na terenie gminy nie występują źródła wytwarzania energii elektrycznej i nie przebiegają linie energetyczne wysokiego napięcia oraz nie planuje się ich przebiegu. Energia elektryczna dostarczana jest dla odbiorców w gminie Zatory czterema napowietrznymi liniami 15kV wyprowadzonymi ze stacji 110/15 kV – GPZ „Wyszków 2”.
- Gmina nie posiada gazu przewodowego.
- Gmina Zatory nie posiada własnego czynnego składowiska odpadów komunalnych. Obszar gminy Zatory wchodzi w skład ciechanowskiego regionalnego obszaru gospodarki odpadami, który przewidziany jest do obsługi przez składowisko odpadów komunalnych w Woli Pawłowskiej, gmina Ciechanów.
- Gmina posiada rozwiniętą sieć telekomunikacyjną opartą na istniejącej sieci kablowej, napowietrznej i światłowodowej.
- Obszary szczególnego zagrożenia powodzią (prawdopodobieństwo $p = 5\%$, $p = 1\%$ oraz $p=0,5\%$) występują w bezpośrednim sąsiedztwie gminy, nie wkraczając na jej obszar. Na terenie gminy wyznaczony został obszar narażony na niebezpieczeństwo powodzi o powierzchni 972,45 ha, co stanowi ponad 8% powierzchni gminy. Obszar ten wyznaczony został w obrębach Borsuki Kolonia, Łęcino, Kruczy Borek, Śliski, Burlaki, Zatory, PGR Zatory, Stawinoga.

II.1.2. OCENA UWARUNKOWAŃ

Głównymi uwarunkowaniami sprzyjającymi rozwojowi przestrzennemu gminy są:

- Wysokie walory środowiska przyrodniczego oraz środowiska kulturowego, stanowiące o dużej atrakcyjności turystycznej gminy (w tym m.in. bezpośrednie sąsiedztwo rzeki Narew).

- Korzystne położenie administracyjne (województwo mazowieckie, w zasięgu oddziaływania aglomeracji warszawskiej).
- Zakończony etap planistyczny dla przygotowania rozwoju terenów zabudowy rekreacji indywidualnej (funkcje wskazane w obowiązujących mpzp).
- 100% pokrycie obszaru gminy obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

Głównymi zagrożeniami dla rozwoju przestrzennego gminy mogą być:

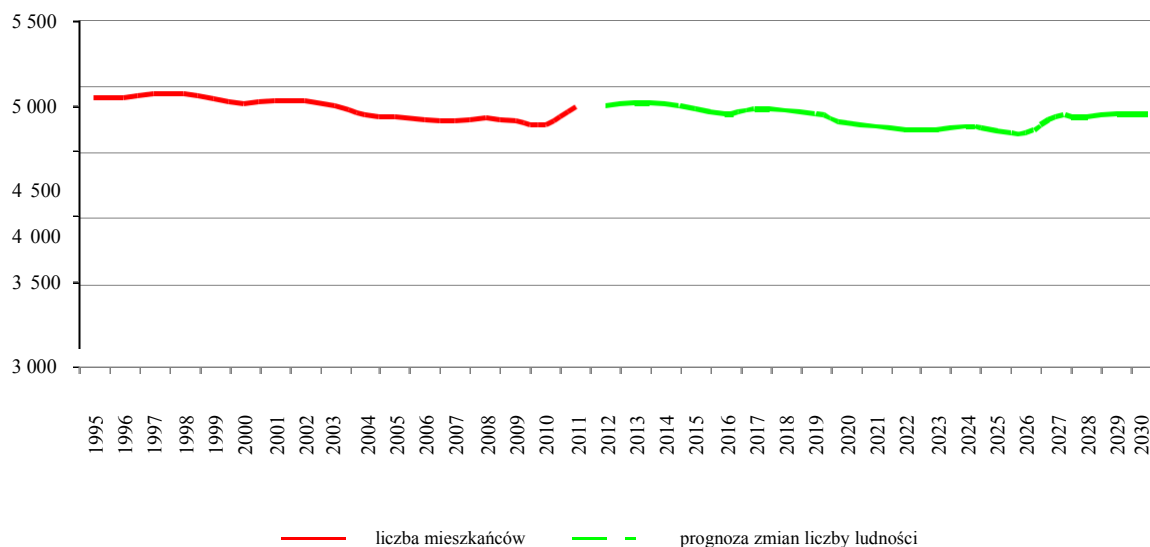
- Duża presja inwestycyjna na obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi (ogółem stanowią 8% obszaru gminy, w tym 2,4% z obszarami istniejącej i planowanej wg. mpzp zabudowy).
- Niezadawalający stan komunikacji.
- Brak rozwiniętej sieci kanalizacyjnej.
- Niekorzystne warunki naturalne do rozwoju rolnictwa, przy obecnych warunkach rynkowych.

II.1.3. SZACUNKOWE ZMIANY DEMOGRAFICZNE

Przeprowadzona na potrzeby Studium uproszczona "prognoza zmian demograficznych" w gminie Zatory opiera się na danych statystycznych dotyczących ogólnej liczby ludności, przyrostu naturalnego i salda migracji w okresie 1995-2011.

Przy założeniu utrzymania się dotychczasowych tendencji demograficznych, określono przybliżone zmiany liczby ludności do 2030 r.

Wykres 1: Liczba mieszkańców gminy oraz jej prognoza zmian



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS

Jak wynika z powyższego wykresu, w prognozowanym okresie liczba ludności gminy Zatory, będzie utrzymywać się na względnie stałym poziomie i w roku 2030 może wynosić około 4800 mieszkańców.

II.1.4. CELE POLITYKI PRZESTRZENNEJ

Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy oraz jej polityka przestrzenna muszą uwzględniać zasadę zrównoważonego rozwoju, wedle której: zachowanie trwałości podstawowych procesów przyrodniczych i równowagi przyrodniczej, zintegrowane z procesami rozwoju społeczno-gospodarczego, dają równoważne szanse dostępu do środowiska obecnym, jak i przyszłym pokoleniom.

Mając na względzie powyższą zasadę, na podstawie analizy uwarunkowań rozwoju określonych w I części studium, wskazuje się następujące cele polityki przestrzennej gminy Zatory

- 1) Zapewnienie zrównoważonego rozwoju gminy, poprzez zagospodarowanie przestrzenne równoważnie uwzględniające m.in.:
 - rozwój terenów inwestycyjnych, w tym poprzez podniesienie standardów technicznych istniejącej zabudowy i zagospodarowania,
 - sprawne funkcjonowanie systemu komunikacji i infrastruktury technicznej,
 - ochronę przyrody, krajobrazu i dziedzictwa kulturowego;
- 2) Zachowanie wartości obecnego zainwestowania gminy, wykorzystania jego rezerw terenowych, podnoszenia standardu struktur zabudowy, humanizacji warunków życia, realizowanych głównie poprzez :
 - określenie zróżnicowanych terenów zabudowy mieszkaniowej, zespołów usługowych z zielenią, rejonów intensywnego rozwoju usług i produkcji, infrastruktury technicznej itd., których realizacja stworzy warunki wyboru miejsca i różnych form zabudowy i zagospodarowania,
 - zachowanie ciągów aktywności przyrodniczej – zieleni urządzonej i nieurządzonej wprowadzonych do rejonów zabudowanych i wymagających zagospodarowania,
 - ochrona terenów o najwyższych walorach do rozwoju rolnictwa,
 - powiększanie zasobów leśnych poprzez zalesianie gruntów o niskiej przydatności dla rozwoju rolnictwa,
 - określenie zespołów zabudowy wymagających rehabilitacji i/lub przekształceń,
 - umożliwienie wprowadzenia obiektów i zespołów odpowiadających funkcją i standardem współczesnym założeniom, przy jednoczesnym respektowaniu ustaleń konserwatorskich;
- 3) Wykorzystanie szans rozwojowych gminy wynikających z:
 - geograficznego i komunikacyjnego położenia gminy, poprzez zabezpieczenie terenów dla rozwoju mieszkalnictwa, rekreacji i wypoczynku oraz przedsiębiorczości;
 - wysokich walorów przyrodniczo – krajobrazowych, w tym przede wszystkim objętych ochroną na podstawie przepisów odrębnych (m.in.: obszary NATURA 2000);
 - zachowania cennych zespołów i obiektów dziedzictwa kulturowego, w tym przede wszystkim założenie pałacowo-parkowe w Zatorach oraz dworsko-parkowe w Gładczynie, kościołów, cmentarzy, obiektów architektury i budownictwa a także stanowisk archeologicznych;
- 4) Ograniczenie lub zniesienie barier rozwoju gminy oraz sytuacji konfliktowych i problemowych, m. in. poprzez:
 - uporządkowanie funkcjonalno - przestrzenne i estetyczne zabudowy – m.in. poprzez strefowanie funkcji z jednoczesną eliminacją współlistnienia (w tym sąsiedztwa) funkcji wzajemnie wykluczających się i/lub stworzenie podstaw do eliminacji ewentualnych uciążliwości i zagrożeń;
 - przekształcenie i rozbudowę układu drogowego w sposób zapewniający:
 - sprawne połączenia z układem dróg zewnętrznych;
 - dogodne skomunikowania terenów rozwojowych z istniejącym zagospodarowaniem,
 - stworzenie sieci ścieżek rowerowych wzdłuż dróg o dużym natężeniu ruchu;
 - rozbudowę infrastruktury technicznej, w tym systemów uzbrojenia komunalnego;
 - podnoszenie poziomu warunków życia mieszkańców poprzez kształtowane obszarów:
 - koncentracji usług, w tym publicznych i komercyjnych (programowanie),
 - zieleni publicznej i innej,
 - przestrzeni publicznych;
 - zachowanie w istniejącym zasięgu przestrzennym regionalnych korytarzy ekologicznych.

Powyższe cele są podstawą do formułowania zasad i wyznaczenia kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

II.2. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW W TYM TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY

Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zatory jest kontynuacją polityki przestrzennej przyjętej w Studium(...) uchwalonym w 2001 r. Pozostaje w zgodzie z przyjętymi kierunkami zmian, jednocześnie aktualizując je i dostosowując do obecnych potrzeb rozwoju gminy i wymogów prawa.

Za priorytetowy kierunek rozwoju przestrzennego miejscowości Zatory uznaje się funkcje centrotwórcze: usługową, administracyjną, oświatową, kulturalną itp. Funkcje centrotwórcze wskazuje się również w miejscowości Pniewo. W obu wyżej wymienionych miejscowościach równorzędnym kierunkiem rozwoju jest mieszkalnictwo.

We wschodniej części gminy jako podstawowe wskazuje się funkcje rolnicze i obsługi rolnictwa (m.in. zabudowy zagrodowej), uzupełnianą przez funkcję mieszkaniową jednorodzinną, rekreacyjno-wypoczynkową oraz w mniejszym stopniu funkcję produkcyjno-usługową. Wymienione funkcje pozarolnicze winny rozwijać się przede wszystkim w lokalnych ośrodkach usługowych (Cieńska, Drwały, Gładczyn) oraz w mniejszym stopniu w ośrodkach wspomagających (Ciski, Dębiny, Gładczyn Rządowy, Gładczyn Szlachecki, Lutobrok, Lutobrok Folwark, Nowe Borsuki, Mystkówiec Kalinówka, Mystkówiec Szczucin, Pniewo Kolonia, Topolnica). W pozostałych jednostkach osadniczych tj. ośrodkach podstawowych winny rozwijać się funkcje niezbędne do prawidłowego funkcjonowania tych terenów.

W zachodniej części gminy, obok funkcji rolniczych i obsługi rolnictwa, jako wiodącą wskazuje się również funkcję rekreacyjno-wypoczynkową, związaną z atrakcyjnością przyrodniczą i krajobrazową tego obszaru.

Wyznaczone kierunki zmian będą realizowane poprzez działania prowadzące do osiągnięcia wcześniej wymienionych celów zagospodarowania przestrzennego.

Funkcja mieszkaniowa związana jest przede wszystkim z obszarami zwartej oraz w mniejszym stopniu rozproszonej, zabudowy wsi. Przekształcenia w obrębie tych terenów mają na celu stworzenie wysokiej jakości przestrzeni, gdzie harmonijnie współistnieją ze sobą tereny różnych funkcji w tym przede wszystkim: zabudowa jednorodzinna i zagrodowa oraz usługi obsługujące te tereny. Zmiany w samej strukturze funkcjonalnej mają na celu wspomaganie rozwoju zwartej charakteru zabudowy, poprzez dogęszczenie terenów częściowo już zainwestowanych wzdłuż istniejących dróg gminnych i powiatowych, przy jednoczesnym zapewnieniu właściwych parametrów dróg.

Funkcja rekreacyjno-wypoczynkowa winna rozwijać się przede wszystkim w ramach obszarów zabudowy rekreacji indywidualnej i usługowej. Miejscowościami szczególnie predysponowanymi do rozwoju tej funkcji są: Stawinoga, Kopaniec, Burlaki, Śliski, Kruczy Borek, Łęcino, Borsuki Kolonia.

Tereny produkcyjno-usługowe, koncentrują się głównie w północnej części gminy wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 618. Pozostałe, o mniejszej powierzchni, występują w rozproszeniu na całym obszarze gminy.

Na terenie gminy nie wyznacza się terenów lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², tj. wielkopowierzchniowych obiektów handlowych.

Zakres przekształceń i kierunków zmian w strukturze przestrzennej dla obszarów gminy sformułowano w odniesieniu do wyodrębnionych jednostek strukturalno-funkcjonalnych opisanych poniżej.

II.2.1. OKREŚLENIE STRUKTURY FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ

Strefy funkcjonalne

Strefy funkcjonalne stanowią podstawowe jednostki przestrzenne określone dla wyłonienia obszarów predysponowanych do instrumentalizacji celów określonych w polityce rozwoju

przestrzennego gminy. Stanowią więc obszary największe powierzchniowo oraz najbardziej zgeneralizowane i uogólnione pod względem możliwości funkcjonalnych. Rodzaj oraz granice poszczególnych stref zdeterminowane są wiodącymi uwarunkowaniami rozwoju gminy.

W ramach struktury przestrzennej gminy Zatory wydzielono cztery strefy funkcjonalne:

- osadniczą (O),
- rolniczo-osadniczą (R),
- przyrodniczo-krajobrazową (K),
- rekreacyjno-wypoczynkową (R-L).

W obrębie wyznaczonych na rysunku studium stref funkcjonalnych ustala się następujące kierunki zmian w strukturze i przeznaczeniu terenów:

- strefa osadnicza (O) – priorytet dla rozwoju różnych form zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym aktywności gospodarczej. Strefa obejmuje zwarty obszar miejscowości Zatory i Pniewo oraz częściowo Lemany i Drwały.
- strefa rolniczo-osadnicza (R) – priorytet dla rozwoju funkcji rolniczej z zabudową z jednoczesnym zachowaniem podwyższonych rygorów ekologicznych na obszarach ciągów i ostoi przyrodniczych (lasy oraz doliny cieków wodnych). Strefa obejmuje wschodnią część gminy, obręby: Wólka Zatorska, Dębiny, Wiktorzyn, Ciski, Mierzęcín, Mystkówiec Szczucin, Lutobrok Folwark, Topolnica, Pniewo Kolonia, Gładczyn oraz część obrębów: Mystkówiec Kalinówka, Drwały, Zatory, Pniewo, Lutobrok, Lemany, Cieńsza, Gładczyn Szlachecki, Gładczyn Rządowy.
- strefa przyrodniczo-krajobrazowa (K) – priorytet dla rozwoju funkcji ekologicznych. Strefa obejmuje głównie obszary zwartych kompleksów leśnych.
- strefa rekreacyjno-wypoczynkowa (R-L) – priorytet dla rozwoju funkcji rolniczej z zabudową oraz funkcji rekreacyjnej i wypoczynkowej, ze szczególnym uwzględnieniem obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi. Strefa obejmuje zachodnią część gminy położoną w dolinie rzeki Narew, obręby: Borsuki Kolonia, Łęcino, Śliski, Kruczy Borek, Burlaki oraz częściowo: Stawinoga i Nowe Borsuki.

Obszary funkcjonalne

Na terenie gminy wydzielono dwie grupy obszarów funkcjonalnych: obszary zainwestowania oraz obszary otwarte. Podstawą ich wydzielenia jest stopień ich planowanego zagospodarowania. Obszary te wzajemnie się przenikają. W ramach obszarów wydzielono tereny pełniące określone funkcje w przestrzeni, nazwane terenami funkcjonalnymi, przypisano im ogólne zasady i wskaźniki zagospodarowania.

- ***Obszary zainwestowania***, na których przewiduje się utrzymanie istniejącej i rozwój nowej zabudowy i innych inwestycji.

Tworzą je obszary koncentracji osadnictwa wraz z terenami niezbędnej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej zapewniającej ich obsługę. Optymalne funkcjonowanie i rozwój całego układu obszarów zabudowy i zainwestowania, zapewniają działania koordynujące i integrujące polityki: zagospodarowania przestrzennego, rozwoju komunikacji, rozwoju infrastruktury oraz ochronną. Prowadzą one do zapobiegania nadmiernemu rozprzestrzenianiu się układu osadniczego i w rezultacie zmniejszaniu kosztów jego funkcjonowania.

W tym zakresie głównymi działaniami powinny być:

- 1) Wzmocnienie roli Zator jako miejscowości gminnej poprzez jej rewitalizację.
- 2) Utrzymanie zwartego charakteru zabudowy oraz dążenie do nierozpraszania zabudowy na obszarze gminy.
- 3) Przeciwdziałanie przenoszeniu się osadnictwa na obszary trudne do obsługi lub wymagające znacznych nakładów dla jej zapewnienia.
- 4) Izolacja terenów mieszkaniowych oraz generujących uciążliwości obszarów wykorzystywanych gospodarczo.
- 5) Kształtowanie zagospodarowania przyjaznego ruchowi pieszemu i rowerowemu oraz umożliwienie jego obsługi transportem zbiorowym.

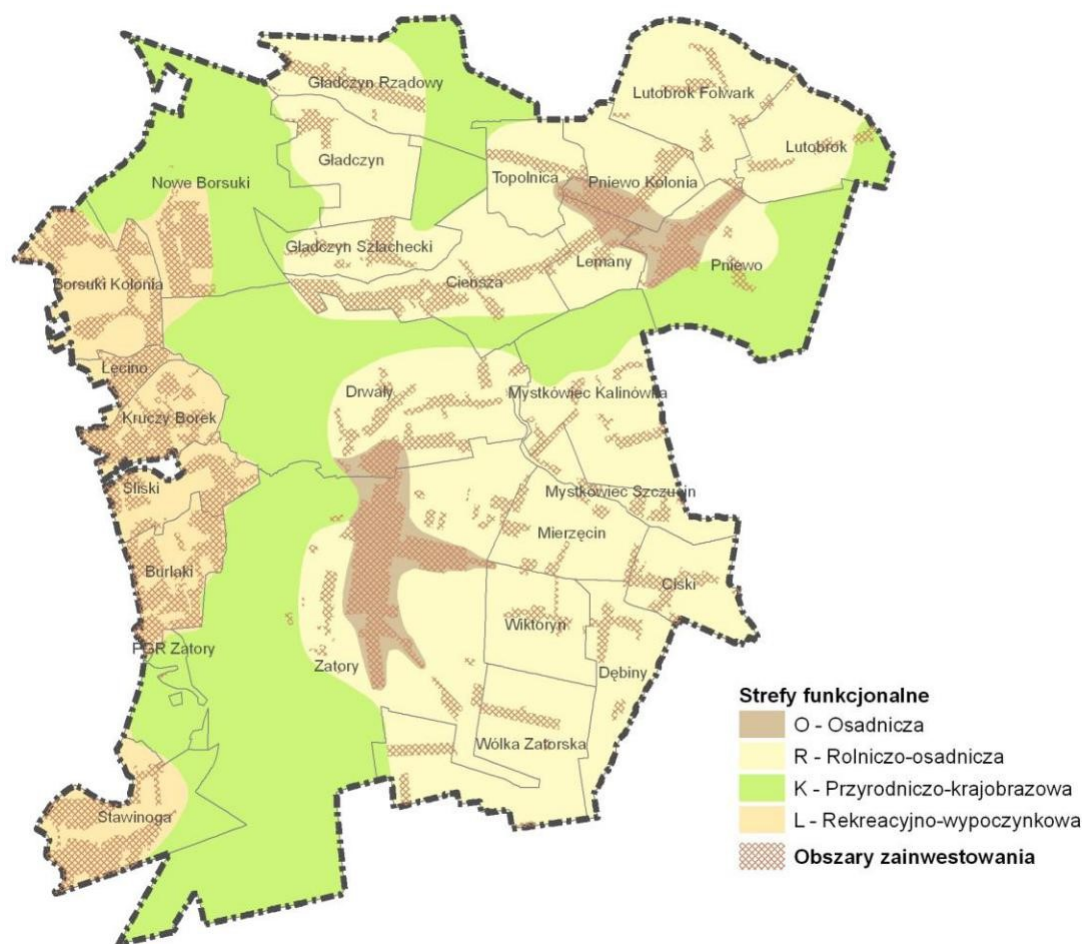
6) Rozwój infrastruktury technicznej.

▪ **Obszary otwarte**, na których przewiduje się utrzymanie przeznaczenia terenów związanego z produkcją rolną i leśną, obszarami wód powierzchniowych i płynących oraz nieużytków (w obszarach otwartych znajdują się obszary cenne przyrodniczo). Ponadto, w ramach obszarów otwartych, przewiduje się utrzymanie istniejącej zabudowy (głównie zagrodowa i gospodarcza położona w obrębie obszarów otwartych).

Podstawowym założeniem kształtowania obszarów otwartych jest dążenie do stworzenia powiązanego funkcjonalnie i strukturalnie układu wewnętrznych i zewnętrznych powiązań przyrodniczych gminy.

Celem wszelkich zabiegów powinno być utrzymanie ciągłości strukturalnej i funkcjonalnej istniejących powiązań ekologicznych, zachowanie ich potencjału biologicznego oraz ograniczenie działań mogących zmienić warunki siedliskowe.

Rysunek 1: Strefy funkcjonalne oraz obszary zainwestowania



Źródło: Opracowanie własne

Tereny funkcjonalne

Podstawową zasadą dla kierunków zmian w przeznaczeniu terenów jest tworzenie wielofunkcyjnych struktur przestrzennych miejscowości, z priorytetem dla:

- uporządkowania funkcjonalno - przestrzennego i estetycznego terenów,
- wskazania terenów rozwojowych gminy,
- przekształcenia i rozbudowy infrastruktury technicznej w tym układu drogowego,

przy jednoczesnym uwzględnieniu racjonalnego wykorzystania terenów otwartych jak również ekonomicznych skutków realizacji polityki przestrzennej

Tereny funkcjonalne wydzielono, uwzględniając istniejące zainwestowanie w zakresie mieszkalnictwa, usług publicznych i komercyjnych, turystyki i rekreacji, rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej oraz uwarunkowań wynikających z przepisów odrębnych, przy czym:

- 1) obszary zainwestowania uwzględniają istniejący stan zagospodarowania, dyspozycje obowiązujących planów miejscowych oraz prognozowane potrzeby. **Zasięgi wydzieleni terenów (np. MU, AG) stanowią wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, mogą być korygowane w trybie ich opracowywania i nie wymagają przeprowadzania zmiany studium.**
- 2) obszary otwarte ze względu na walory środowiska przyrodniczego, nie są wyznaczone jako tereny planowanego zainwestowania gminy. Możliwe jest jednak ograniczone wykorzystanie tych obszarów dla funkcji rekreacyjnej oraz zabudowy dopuszczalnej na podstawie przepisów odrębnych, zgodnie z pozostałymi ustaleniami studium.

Obszary funkcjonalne i tereny funkcjonalne wskazano na rysunku „*Kierunki i polityka przestrzenna*”.

Tereny funkcjonalne posiadają symbol jednoznacznie identyfikujący je na rysunku „*Kierunki i polityka przestrzenna*”.

II.2.2. KIERUNKI ZMIAN I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW

II.2.2.1. Obszar zainwestowania gminy

W niniejszym rozdziale określono między innymi funkcje podstawowe (udział w zagospodarowaniu działki budowlanej w granicach terenu wynosi minimum 60% udziału powierzchni użytkowej), uzupełniające (udział w zagospodarowaniu działki budowlanej w granicach tego terenu wynosi maksimum 40% udziału powierzchni użytkowej; parametry te nie dotyczą infrastruktury technicznej oraz niezbędnego zagospodarowania terenu działki) i dopuszczalne (fakultatywne, możliwe do wprowadzenia w miarę pojawiających się potrzeb) dla poszczególnych terenów funkcjonalnych oraz zawarto podstawowe wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu wymagające uszczegółowienia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Określone poniżej wskaźniki dotyczą nowo kreowanego zagospodarowania i/lub zabudowy. W stosunku do terenów z istniejącą zabudową, które nie spełniają warunków jak poniżej dopuszcza się zachowanie wskaźników i parametrów zgodnie ze stanem istniejącym.

Dla nowokreowanego zagospodarowania i zabudowy określone wskaźniki są maksymalnymi dopuszczalnymi.

Na obszarze gminy Zatory w ramach **obszarów zainwestowania** wyodrębniono następujące tereny funkcjonalne wraz z ich kategoriami:

- I. **Tereny o dominującym udziale zabudowy zagrodowej**, oznaczone na rysunku „*Kierunki i polityka przestrzenna*” symbolem **M** – obejmują obszary istniejącej i planowanej zabudowy zagrodowej lub mieszkaniowej jednorodzinnej. Tereny M występują na obszarze całej gminy.
 - funkcja podstawowa: zabudowa zagrodowa, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - funkcja uzupełniająca: usługi zapewniające obsługę mieszkańców oraz inne usługi nieuciążliwe, w tym usługi publiczne, zabudowa rekreacji indywidualnej, zieleń urządzona, tereny sportu i rekreacji oraz niezbędne do prawidłowego funkcjonowania tych terenów urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacja;
 - zabudowa wolnostojąca lub bliźniacza z dopuszczoną funkcją usług nieuciążliwych realizowanych w części budynku mieszkalnego lub jako osobny obiekt w granicach działki;
 - zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, chyba, że przeprowadzona procedura wykazała brak negatywnego wpływu na środowisko, z wyłączeniem obiektów celu publicznego, w szczególności infrastruktury technicznej i dróg;

- dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko – chyba że przepisy odrębne stanowią inaczej.

Wskaźniki:

Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu do uszczegółowienia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, przy zachowaniu:

- dla zabudowy zagrodowej:
 - przynajmniej 30% terenu działki budowlanej jako teren biologicznie czynny;
 - minimalnej powierzchni nowowydzielanej działki – 1000 m², przy czym zalecana powierzchnia działki wynosi 3000 m²;
 - maksymalnej wysokości zabudowy do 12 m (zaleca się aby ostatnią kondygnację realizować jako poddaszową), przy czym wysokość obiektów i urządzeń technicznych niezbędnych do właściwego funkcjonowania terenu warunkuje się wymaganiami technicznymi.
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - jak dla terenów MN określonych przy ich opisach.

II. Tereny zabudowy zagrodowej położone na obszarach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, oznaczone na rysunku „*Kierunki i polityka przestrzenna*” symbolem **Mz** – obejmują istniejącą, głównie rozproszoną, zabudowę zagrodową położoną w dolinie Narwi, w obrębach: Borsuki Kolonia, Łęcino, Śliski, Burlaki, Stawinoga oraz wskazaną do rozwoju w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

- funkcja podstawowa: zabudowa zagrodowa;
- funkcja uzupełniająca: zieleń urządzone oraz niezbędne do prawidłowego funkcjonowania tych terenów urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacja;
- utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem jej rozbudowy i przebudowy;
- zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, chyba, że przeprowadzona procedura wykazała brak negatywnego wpływu na środowisko, z wyłączeniem obiektów celu publicznego, w szczególności infrastruktury technicznej i dróg.

Wskaźniki:

Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu do uszczegółowienia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, przy zachowaniu:

- przynajmniej 30% terenu działki budowlanej jako teren biologicznie czynny;
- minimalnej powierzchni nowowydzielanej działki – 1500 m², przy czym zalecana powierzchnia działki wynosi 3000 m²;
- maksymalnej wysokości zabudowy do 12 m (zaleca się aby ostatnią kondygnację realizować jako poddaszową), przy czym wysokość obiektów i urządzeń technicznych niezbędnych do właściwego funkcjonowania terenu warunkuje się wymaganiami technicznymi.

III. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku „*Kierunki i polityka przestrzenna*” symbolem **MN** – obejmują obszary istniejącej i planowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Tereny MN występują w północnej oraz zachodniej części Zator, południowej części Drwał oraz mniejszymi fragmentami w Gładczyni i Cieńszy.

- funkcja podstawowa: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- funkcja uzupełniająca: usługi zapewniające obsługę mieszkańców oraz inne usługi nieuciążliwe w tym usługi publiczne, zieleń urządzone, tereny sportu i rekreacji oraz niezbędne do prawidłowego funkcjonowania tych terenów urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacja;
- funkcja dopuszczalna: zabudowa zagrodowa pod warunkiem ustalenia szczegółowych zasad zagospodarowania terenu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

- zabudowa wolnostojąca, bliźniacza z dopuszczoną funkcją usług nieuciążliwych realizowanych w części budynku mieszkalnego lub jako osobny obiekt w granicach działki. Należy przyjąć, że dopuszczona funkcja usługowa powinna stanowić nie więcej niż 30% terenu zabudowanego lub powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego;
- utrzymanie istniejącej zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem jej rozbudowy i przebudowy;
- zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, chyba, że przeprowadzona procedura wykazała brak negatywnego wpływu na środowisko, z wyłączeniem obiektów celu publicznego, w szczególności infrastruktury technicznej i dróg;
- dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko – chyba że przepisy odrębne stanowią inaczej.

Wskaźniki:

Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu do uszczegółowienia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, przy zachowaniu:

- przynajmniej 50% terenu każdej działki budowlanej jako teren biologicznie czynny;
- minimalnej powierzchni nowowydzielanej działki budowlanej: dla zabudowy: bliźniaczej – 500 m², dla wolnostojącej 1000 m²; przy czym zalecana powierzchnia działki wynosi 2000 m²;
- maksymalnej wysokości zabudowy do 12 m (zaleca się aby ostatnią kondygnację realizować jako poddaszową), przy czym wysokość obiektów i urządzeń technicznych niezbędnych do właściwego funkcjonowania terenu warunkuje się wymaganiami technicznymi.

IV. Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku „*Kierunki i polityka przestrzenna*” symbolem **MW** – obejmują obszary istniejącej zabudowy wielorodzinnej (bloki 4-kondygnacyjne) w Zatorach oraz Gładczynie oraz zabudowy folwarcznej tzw. czworaki w Zatorach.

- funkcja podstawowa: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, w tym małe domy mieszkalne zawierające 4 - 8 lokali,
- funkcja uzupełniająca: usługi komercyjne, w szczególności usługi handlu i gastronomii, usługi publiczne, zieleń publiczna, tereny sportu i rekreacji oraz niezbędne do prawidłowego funkcjonowania tych terenów urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacja;
- zabudowę funkcji uzupełniającej można realizować w części budynku funkcji podstawowej lub jako osobny obiekt w granicach działki;
- zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, chyba, że przeprowadzona procedura wykazała brak negatywnego wpływu na środowisko, z wyłączeniem obiektów celu publicznego, w szczególności infrastruktury technicznej i dróg;
- dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko – chyba że przepisy odrębne stanowią inaczej.

Wskaźniki:

Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu do uszczegółowienia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, przy zachowaniu poniższych wskazań:

- minimalnej powierzchni biologicznie czynnej - 30%;
- minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej – nie określa się (zgodnie z potrzebami);
- maksymalnej wysokości zabudowy: do 15 m (4 kondygnacje); przy czym wysokość obiektów urządzeń technicznych niezbędnych do właściwego funkcjonowania terenu warunkuje się wymaganiami technicznymi;

V. Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczone na rysunku „*Kierunki i polityka przestrzenna*” symbolem **MU** – obejmują obszary istniejącej i planowanej zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej położonej w centralnej części miejscowości Zatory oraz Pniewo.

- funkcja podstawowa: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub zagrodowa oraz usługi nieuciążliwe komercyjne, w szczególności usługi handlu i gastronomii;

- funkcja uzupełniająca: usługi inne niż funkcji podstawowej, w tym usługi publiczne, zieleni urządzona (w tym publiczna), tereny sportu i rekreacji oraz niezbędne do prawidłowego funkcjonowania tych terenów urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacja oraz inne funkcje uzupełniające bez których nie jest możliwe właściwe zagospodarowanie i użytkowanie tych terenów;
- realizację funkcji podstawowych dopuszcza się w następujących formach: jako zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub zabudowę zagrodową, mieszkaniowo-usługową i usługową, przy czym w granicach jednostki funkcjonalnej powinna dominować funkcja mieszkaniowa;
- zabudowę funkcji podstawowych można realizować jako obiekty samoistne (jako osobny obiekt w granicach działki) lub współistniejące (w części budynku wiodącej funkcji);
- utrzymanie istniejącej zabudowy szeregowej z dopuszczeniem jej rozbudowy i przebudowy;
- zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, chyba, że przeprowadzona procedura wykazała brak negatywnego wpływu na środowisko, z wyłączeniem obiektów celu publicznego, w szczególności infrastruktury technicznej i dróg;
- dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko – chyba że przepisy odrębne stanowią inaczej.

Wskaźniki:

Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu do uszczegółowienia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, przy zachowaniu:

- przynajmniej 40% terenu działki budowlanej jako teren biologicznie czynny;
- minimalnej powierzchni działki dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej 800 m², dla zabudowy usługowej 600 m²;
- wysokości zabudowy jednorodzinnej i zagrodowej do 12 m (3 kondygnacje naziemne, w tym ostatnia zalecana jako poddaszowa), przy czym wysokość obiektów i urządzeń technicznych niezbędnych do właściwego funkcjonowania terenu warunkuje się wymaganiami technicznymi;

VI. **Tereny zabudowy rekreacji indywidualnej**, oznaczone na rysunku „*Kierunki i polityka przestrzenna*” symbolem **ML** – obejmują obszary istniejącej i planowanej zabudowy rekreacji indywidualnej położonej głównie w dolinie rzeki Narew oraz w miejscowościach: Cieńsza, Drwały, Nowe Borsuki, a także małe fragmenty w Zatorach oraz Pniewie Koloni.

- funkcja podstawowa: zabudowa rekreacji indywidualnej;
- funkcja uzupełniająca: usługi zapewniające obsługę mieszkańców, zieleni urządzona, tereny sportu i rekreacji oraz niezbędne do prawidłowego funkcjonowania tych terenów urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacja;
- funkcja dopuszczalna: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (w obrębach: Stawinoga, PGR Zatory, Burlaki, Śliski, Kruczy Borek, Łęcino, Borsuki Kolonia, Nowe Borsuki, Cieńsza, Drwały) pod warunkiem:
 - położenia poza obszarem narażonym na niebezpieczeństwo powodzi,
 - ustalenia szczegółowych zasad zagospodarowania terenu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- zabudowa wolnostojąca z dopuszczoną funkcją usług nieuciążliwych realizowanych w części budynku mieszkalnego. Należy przyjąć, że dopuszczona funkcja usługowa powinna stanowić nie więcej niż 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego;
- utrzymanie istniejącej zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem jej rozbudowy i przebudowy;
- zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem obiektów celu publicznego, w szczególności infrastruktury technicznej i dróg.

Wskaźniki:

Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu do uszczegółowienia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, przy zachowaniu:

- przynajmniej 60% terenu każdej działki budowlanej jako teren biologicznie czynny;

- minimalnej powierzchni nowowydzielanej działki budowlanej: 1000 m², przy czym zalecana powierzchnia działki wynosi 1500 m²;
- maksymalnej wysokości zabudowy do 9 m (2 kondygnacje naziemne, w tym ostatnia jako poddaszowa), przy czym wysokość obiektów i urządzeń technicznych niezbędnych do właściwego funkcjonowania terenu warunkuje się wymaganiami technicznymi.

VII. Tereny zabudowy rekreacji indywidualnej położone na obszarach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, oznaczone na rysunku „*Kierunki i polityka przestrzenna*” symbolem **MLz** – obejmują zabudowę rekreacji indywidualnej położoną w dolinie Narwi, w obrębach: Borsuki Kolonia, Łęcino, Kruczy Borek, Śliski, Burlaki, Stawinoga.

- funkcja podstawowa: zabudowa rekreacji indywidualnej;
- funkcja uzupełniająca: zieleń urządzona, tereny sportu i rekreacji oraz niezbędne do prawidłowego funkcjonowania tych terenów urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacja;
- zakaz budowy budynków z podpiwniczeniem;
- zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem obiektów celu publicznego, w szczególności infrastruktury technicznej i dróg.

Wskaźniki:

Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu do uszczegółowienia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, przy zachowaniu:

- przynajmniej 70% terenu każdej działki budowlanej jako teren biologicznie czynny;
- minimalnej powierzchni nowowydzielanej działki budowlanej: 1000 m²; przy czym zalecana powierzchnia działki wynosi 1500 m²;
- maksymalnej wysokości zabudowy do 9 m (2 kondygnacje naziemne, w tym ostatnia jako poddaszowa), przy czym wysokość obiektów i urządzeń technicznych niezbędnych do właściwego funkcjonowania terenu warunkuje się wymaganiami technicznymi.

VIII. Tereny usług publicznych, oznaczone na rysunku „*Kierunki i polityka przestrzenna*” symbolem **UP** – obejmują obszary istniejących wydzielonych usług publicznych. Studium wyróżnia tereny wydzielonych usług publicznych, w których priorytetem dla lokalizacji są usługi celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej: oświaty, zdrowia, kultury, bezpieczeństwa publicznego, sportu i rekreacji. Wydzielenie obejmuje również tereny kultu religijnego.

- funkcja podstawowa: usługi publiczne;
- funkcja uzupełniająca: usługi nieuciążliwe, w tym kultury fizycznej, zieleń urządzona oraz niezbędne do prawidłowego funkcjonowania tych terenów urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacja;
- zakaz realizacji zabudowy mieszkaniowej za wyjątkiem mieszkań służbowych;
- obowiązek zapewnienia dogodnej dostępności komunikacyjnej oraz odpowiedniej ilości miejsc postojowych w ich rejonie;
- dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, chyba że przepisy odrębne stanowią inaczej.

Wskaźniki:

Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu do uszczegółowienia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, przy zachowaniu:

- dla obiektów usług publicznych - gabaryty i standardy oraz zagospodarowanie terenów usług publicznych należy kształtować indywidualnie w dostosowaniu do wielkości i rodzaju pełnionej funkcji. Zaleca się realizację jako budynków wolnostojących o formie architektonicznej stanowiącej dominantę przestrzenną z jednoczesnym zagospodarowaniem działek ich posadowienia zielenią urządzoną;
- dla obiektów usług nieuciążliwych lub mieszkalnictwa:
 - przynajmniej 30% terenu działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej,

- o minimalnej powierzchni nowowydzielanej działki budowlanej: 600 m²;
- o maksymalnej wysokości zabudowy: 12 m (3 kondygnacje w tym ostatnia jako poddaszowa), przy czym wysokość obiektów i urządzeń technicznych niezbędnych do właściwego funkcjonowania terenu warunkuje się wymaganiami technicznym;
- o preferuje się wprowadzenie ograniczenia wysokości obiektów kubaturowych do wysokości maksymalnej wyznaczonej dla sąsiednich terenów mieszkaniowych lub z udziałem zabudowy mieszkaniowej.

IX. **Tereny aktywności gospodarczej**, oznaczone na rysunku „*Kierunki i polityka przestrzenna*” symbolem **AG** – obejmują obszary istniejącej i projektowanej aktywności gospodarczej. Są to tereny skoncentrowane przede wszystkim wzdłuż drogi wojewódzkiej w obrębie Lemany, a także w miejscowości Zatory i Gładczyn oraz dwa tartaki w Topolnicy i Nowych Borsukach.

- funkcja podstawowa: działalność produkcyjna, usługowa, rzemieślnicza, wytwórcza oraz składy, magazyny, hurtownie;
- funkcja uzupełniająca: zieleń izolacyjna, zabudowa administracyjna, usługowa, socjalna i biurowa służąca obsłudze funkcji podstawowej oraz niezbędne do prawidłowego funkcjonowania tych terenów urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacja;
- za wyjątkiem mieszkań służbowych zakaz lokalizowania zabudowy mieszkaniowej, przy czym zaleca się aby jej udział nie przekraczał 10 % powierzchni całkowitej zabudowy;
- zabudowie mieszkaniowej należy zapewnić ochronę przed ewentualnymi uciążliwościami od istniejących bądź projektowanych obiektów mogących nieść takie uciążliwości;
- dopuszcza się lokalizowanie:
 - o przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
 - o organizację baz transportowych,
 - o realizację obiektów handlowych prowadzących sprzedaż hurtową lub półhurtową oraz sprzedaż detaliczną towarów wyspecjalizowanych, wielkogabarytowych, wymagających dużych powierzchni magazynowania i specjalnego transportu np. materiały budowlane, ogrodnicze, artykuły wyposażenia mieszkań itp.;
- ewentualne uciążliwości muszą być ograniczone do granic działki/ek do której/ych inwestor posiada tytuł prawny.
- obowiązek nasadzenia wysokiej i średniej zieleni izolacyjnej wzdłuż granic bezpośrednio sąsiadujących z zabudowa mieszkaniową lub z jej udziałem.

Wskaźniki:

Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu do uszczegółowienia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, przy zachowaniu:

- przynajmniej 35% (dla części z dopuszczoną zabudową mieszkaniową służbową) lub 20% (dla zabudowy pozostałych funkcji) działki budowlanej jako teren biologicznie czynny;
- wielkość nowowydzielanych działek do określenia w planach miejscowych, z zachowaniem zasady oszczędnego korzystania z gruntów przeznaczonych do zabudowy;
- maksymalnej wysokości zabudowy przemysłowej produkcyjnej, wytwórczej, magazynowej, składowej i innych obiektów funkcji podstawowej: do 12 m, za wyjątkiem części obiektów wymagających zwiększenia wysokości ze względów technologicznych; wysokość obiektów i urządzeń technicznych niezbędnych do właściwego funkcjonowania terenu warunkuje się wymaganiami technicznymi;
- maksymalna wysokość zabudowy administracyjnej, biurowej i innej funkcji uzupełniającej do 10 m;

W. **Tereny powierzchniowej eksploatacji surowców**, oznaczone na rysunku „*Kierunki i polityka przestrzenna*” symbolem **PE** – obejmują obszar istniejącej eksploatacji surowców w Drwałach oraz teren przyległy, planowany jako powiększenie eksploatacji, a także planowane obszary w Wólce Zatorskiej oraz Drwałach.

- funkcja podstawowa: powierzchniowa eksploatacja kopalin;

- funkcja uzupełniająca: w miarę potrzeb zabudowa służąca obsłudze funkcji podstawowej oraz obiekty i urządzenia niezbędne do prowadzenia działalności eksploatacyjnej i unieszkodliwiania odpadów wydobywczych;
- nakaz rekultywacji terenu wyrobiska po zakończeniu eksploatacji, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- zaleca się rekultywację terenu w kierunku rolno – leśnym;
- zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, chyba, że przeprowadzona procedura wykazała brak negatywnego wpływu na środowisko, z wyłączeniem obiektów celu publicznego, w szczególności infrastruktury technicznej i dróg;
- dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko – chyba że przepisy odrębne stanowią inaczej.

Wskaźniki:

Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu do uszczegółowienia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, przy zachowaniu:

- minimalna powierzchnia biologicznie czynna - nie dotyczy;
- minimalna powierzchnia działek – zgodnie z potrzebami;
- wysokość dopuszczonej zabudowy – do 7 m, przy czym wysokość obiektów i urządzeń technicznych niezbędnych do właściwego funkcjonowania terenu warunkuje się wymaganiami technicznymi.

XI. **Tereny infrastruktury technicznej**, oznaczone na rysunku „*Kierunki i polityka przestrzenna*” symbolem **IT** – obejmują wybrane obszary istniejących i projektowanych urządzeń lub obiektów infrastruktury technicznej. Są to tereny rozproszone na obszarze całej gminy, obejmujące tereny oczyszczalni ścieków oraz ujęć wody.

- funkcja podstawowa: tereny infrastruktury technicznej – obiekty obsługi mieszkańców gminy i rejonu w zakresie zaopatrzenia w wodę, energię elektryczną, gaz, oczyszczania ścieków itp.
- funkcja uzupełniająca: niezbędne do prawidłowego funkcjonowania tych terenów urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacja;
- zakaz lokalizacji wszelkich obiektów nie związanych z funkcją obsługi technicznej i usług z nimi związanych;
- lokalizację wszelkich obiektów szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi oraz obiektów mogących pogorszyć funkcjonowanie środowiska naturalnego, w szczególności obiektów mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, warunkuje się ich niezbędnością dla obsługi technicznej.

Wszystkie obiekty obsługi technicznej gminy, a w szczególności wodno-kanalizacyjne, energetyczne, ciepłownicze w tym obiekty kubaturowe i budowle lokalizowane na innych terenach funkcjonalnych należy realizować zgodnie z opracowaniami dotyczącymi rozwoju infrastruktury technicznej.

Wskaźniki:

Nie dotyczy, do indywidualnego kształtowania zgodnie z potrzebami

XII. **Tereny cmentarzy**, oznaczone na rysunku „*Kierunki i polityka przestrzenna*” symbolem **ZC** – obejmują obszary istniejących i projektowanych powiększeń cmentarzy w Zatorach oraz Pniewie.

- funkcja podstawowa: cmentarz (zielen cmentarna);
- funkcja uzupełniająca: urządzenia infrastruktury technicznej niezbędne do prawidłowego funkcjonowania tych terenów oraz obszaru gminy i komunikacja;
- dopuszcza się zabudowę związaną z podstawową funkcją terenu (kaplice) oraz obiekty o charakterze architektury ogrodowej, w tym związaną z funkcją komunikacyjną (schody, ścieżki) a także ogrodzenia;
- dla obiektów zabytkowych lub o wartościach kulturowych - obowiązek rewaloryzacji według wymogów wynikających z ochrony wartości zabytkowych i kulturowych przede wszystkim utrzymanie lub uczytelnienie kompozycji, w tym poprzez ochronę i pielęgnację drzewostanu oraz zachowanie lub renowację obiektów architektury cmentarnej;

- dla cmentarzy czynnych obowiązek utrzymania stref sanitarnych - zabrania się lokalizowania wszelkiej nowej zabudowy mieszkalnej, zakładów żywienia zbiorowego, bądź zakładów przechowujących żywność oraz studzien służących do czerpania wody do celów konsumpcyjnych i potrzeb gospodarczych w odległości do 50 m wokół cmentarzy dla zabudowy uzbrojonej w wodociąg oraz do 150 m wokół cmentarzy dla pozostałej zabudowy,
- zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, chyba, że przeprowadzona procedura wykazała brak negatywnego wpływu na środowisko, z wyłączeniem obiektów celu publicznego, w szczególności infrastruktury technicznej i dróg.

Wskaźniki:

Nie dotyczy, do indywidualnego kształtowania zgodnie z potrzebami

XIII. **Tereny zieleni urządzonej**, oznaczone na rysunku „*Kierunki i polityka przestrzenna*” symbolem **ZP** – obejmuje obszar istniejącego założenia pałacowo-parkowego w Zatorach, dworsko-parkowego w Gładczynie oraz wydzieloną przestrzeń w centrum Zator.

- funkcja podstawowa: zieleń urządzona, w tym o funkcji reprezentacyjnej i służącej rekreacji i wypoczynkowi;
- funkcja uzupełniająca: zabudowa usług nieuciążliwych z preferencją usług z zakresu hotelarstwa i gastronomii, mieszkalnictwo jednorodzinne rezydencjonalne, urządzenia infrastruktury technicznej niezbędne do prawidłowego funkcjonowania tych terenów oraz obszaru gminy i komunikacja;
- zabudowa, dopuszczona w funkcji uzupełniającej, nie powinna stanowić więcej niż 20% terenu funkcjonalnego lub działki geodezyjnej (wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do terenu funkcjonalnego lub działki 0.20) i może być wprowadzona wyłącznie na podstawie projektu rewaloryzacji i ewentualnie adaptacji założenia pałacowo - parkowego w Zatorach lub dworsko - parkowego w Gładczynie ;
- dopuszcza się modernizację istniejących i realizację nowych obiektów o charakterze architektury ogrodowej;
- dopuszczone obiekty należy realizować w ilości odpowiadającej skali terenu lub działki inwestycyjnej;
- utrzymanie i konserwacja zbiorników wodnych;
- obowiązek rewaloryzacji według wymogów wynikających z ochrony wartości zabytkowych i kulturowych, przede wszystkim utrzymanie lub uczytelnienie kompozycji założeń, w tym poprzez ochronę i pielęgnację drzewostanu oraz zachowanie lub renowację obiektów architektury ogrodowej;
- zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, chyba, że przeprowadzona procedura wykazała brak negatywnego wpływu na środowisko, z wyłączeniem obiektów celu publicznego, w szczególności infrastruktury technicznej i dróg.

Wskaźniki:

Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu do uszczegółowienia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, przy zachowaniu:

- przynajmniej 80% terenu jako teren biologicznie czynny,
- powierzchnia działki – zgodnie ze stanem istniejącym,
- wysokość dopuszczonych obiektów do 15m, przy czym wysokość obiektów i urządzeń technicznych niezbędnych do właściwego funkcjonowania terenu warunkuje się wymaganiami technicznymi.

XIV. **Tereny zieleni nieurządzonej**, oznaczone na rysunku „*Kierunki i polityka przestrzenna*” symbolem **ZN** – obejmują obszar w centrum Zator oraz obszar w bezpośrednim sąsiedztwie cmentarza w Pniewie.

- funkcja podstawowa: zieleń nieurzadzona, w tym o funkcji izolacyjnej;

- funkcja uzupełniająca: urządzenia infrastruktury technicznej niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obszaru gminy i komunikacja;
- zakaz zabudowy (realizacji obiektów kubaturowych);
- zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, chyba, że przeprowadzona procedura wykazała brak negatywnego wpływu na środowisko, z wyłączeniem obiektów celu publicznego, w szczególności infrastruktury technicznej i dróg.

Wskaźniki:

Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu do uszczegółowienia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, przy zachowaniu:

- minimalnej powierzchni biologicznie czynnej - przynajmniej 80% terenu;
- minimalnej powierzchni nowowydzielanej działki budowlanej – nie określa się.

XV. Tereny komunikacji kołowej i pieszo - kołowej

- tereny dróg publicznych klasy głównej (G),
- tereny dróg publicznych klasy zbiorczej (Z),
- tereny dróg publicznych klasy lokalnej (L),
- tereny dróg publicznych klasy lokalnej lub dojazdowej (L/D),
- funkcja podstawowa: transport drogowy, drogi publiczne; ciągi piesze i lub pieszo – jezdne;
- funkcja uzupełniająca: obiekty i urządzenia pomocnicze dla funkcji podstawowej, w szczególności wyposażenia technicznego dróg oraz infrastruktura techniczna nie związana z drogą;
- zakaz lokalizacji zabudowy nie związanej z funkcją podstawową;
- lokalizację wszelkich obiektów w tym szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi oraz obiektów mogących pogorszyć funkcjonowanie środowiska naturalnego warunkuje się ich niezbędnością dla transportu drogowego.

Wskaźniki:

Kierunki rozwoju komunikacji scharakteryzowano w rozdziale „II.5. KIERUNKI ROZWOJU KOMUNIKACJI”.

II.2.2.2. Obszary otwarte gminy

Na obszarze gminy w ramach *obszarów otwartych* wyodrębniono następujące tereny funkcjonalne:

- XVI. Tereny lasów i dolesień** oznaczone na rysunku „Kierunki i polityka przestrzenna” symbolem **ZL** – obejmują zwarte i rozproszone obszary leśne. Ponadto zawierają się wśród nich obszary szczególnie predysponowane do wprowadzenia zalesień.
- funkcja podstawowa: las, dolesienia;
 - funkcja uzupełniająca: urządzenia i obiekty służące funkcji podstawowej; urządzenia infrastruktury technicznej niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obszaru gminy, drogi;
 - dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej i dróg oraz zabudowy dopuszczonej na podstawie przepisów odrębnych;
 - dopuszcza się wprowadzenie zagospodarowania rekreacyjnego tj. leśne ścieżki przyrodnicze, trasy rowerowe, urządzenia turystyczne, parkingi leśne itp.;
 - zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, chyba, że przeprowadzona procedura wykazała brak negatywnego wpływu na środowisko, z wyłączeniem obiektów celu publicznego oraz infrastruktury technicznej i dróg.

Wskaźniki:

Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu do uszczegółowienia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, przy zachowaniu:

- przynajmniej 65% terenu działki budowlanej jako teren biologicznie czynny;

- maksymalnej wysokości zabudowy do 10,0 m (2 kondygnacje nadziemne; zaleca się aby ostatnią kondygnację realizować jako poddaszową),
- minimalna odległość zabudowy lokalizowanej na terenach sąsiadujących z lasami - 12 m od granicy lasów.

XVII. **Tereny rolne**, oznaczone na rysunku „*Kierunki i polityka przestrzenna*” symbolem **R** – obejmują zwarte obszary głównie użytkowane rolniczo. Występują na całym obszarze gminy, ze szczególnym uwzględnieniem centralnej i wschodniej części.

- funkcja podstawowa: rolnictwo;
- funkcja uzupełniająca: zabudowa zagrodowa dopuszczona na podstawie przepisów odrębnych, urządzenia i obiekty służące funkcji podstawowej; drogi i urządzenia infrastruktury technicznej niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obszaru gminy, w tym obszarów i terenów funkcjonalnych wskazanych w studium, a także urządzenia i obiekty służące funkcji rekreacyjno-sportowej i wypoczynkowej; **na obszarach wskazanych na rysunku studium „Kierunki i polityka przestrzenna” dopuszcza się również urządzenia infrastruktury technicznej w postaci urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, wykorzystujących energię słoneczną (ogniwa fotowoltaiczne), o mocy przekraczającej 100kW;**
- utrzymanie i dopuszczenie rozwoju istniejącej zabudowy zagrodowej położonej w obrębie terenów rolnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- dopuszczenie wykorzystania turystycznego;
- dopuszczenie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele leśne, na terenach o niskiej przydatności do produkcji rolnej (po spełnieniu warunków zawartych w przepisach odrębnych);
- zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, chyba, że przeprowadzona procedura wykazała brak negatywnego wpływu na środowisko, z wyłączeniem obiektów celu publicznego oraz infrastruktury technicznej i dróg;
- dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko – chyba że przepisy odrębne stanowią inaczej.

Wskaźniki:

Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu do uszczegółowienia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, przy zachowaniu:

- przynajmniej 35% terenu działki budowlanej jako teren biologicznie czynny, **z wyjątkiem terenów na których dopuszczona będzie lokalizacja urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, wykorzystujących energię słoneczną (ogniwa fotowoltaiczne), o mocy przekraczającej 100kW, dla których dopuszcza się ustalenie powyższego wskaźnika na poziomie 10%;**
- maksymalnej wysokości zabudowy do 10 m (zaleca się aby ostatnią kondygnację realizować jako poddaszową).

XVIII. **Tereny rolne z dopuszczeniem lokalizacji urządzeń elektrowni fotowoltaicznych** oznaczone na rysunku „*Kierunki i polityka przestrzenna*” symbolem **Rf** – obejmują obszar w obrębie Wiktoryn.

- funkcja podstawowa: rolnictwo intensywne;
- funkcja uzupełniająca: urządzenia i obiekty służące funkcji podstawowej; drogi i urządzenia infrastruktury technicznej niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obszaru gminy, w tym obszarów i terenów funkcjonalnych wskazanych w studium, a także urządzenia i obiekty służące funkcji rekreacyjno-sportowej i wypoczynkowej;
- zakaz zabudowy (lokalizowania budynków);
- dopuszcza się lokalizację obiektów, urządzeń i instalacji wykorzystujących promienie słoneczne do produkcji energii (planowana lokalizacja farm fotowoltaicznych) **o mocy powyżej 100kW**, pod warunkiem spełnienia przepisów odrębnych;
- zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, chyba, że przeprowadzona procedura wykazała brak negatywnego wpływu na środowisko.

Wskaźniki:

Nie dotyczy.

XIX. Tereny rolne z wysokim udziałem trwałych użytków zielonych, oznaczone na rysunku „Kierunki i polityka przestrzenna” symbolem **Re** – obejmują obszary położone w dolinie rzeki

Narew oraz innych ważniejszych dolinach w gminie. Zawierają się wśród nich głównie trwałe użytki zielone, a także niewielkie enklawy gruntów ornych.

- funkcja podstawowa: rolnictwo ekstensywne;
- funkcja uzupełniająca: urządzenia i obiekty służące funkcji podstawowej; drogi i urządzenia infrastruktury technicznej niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obszaru gminy, w tym obszarów i terenów funkcjonalnych wskazanych w studium, a także urządzenia i obiekty służące funkcji rekreacyjno-sportowej i wypoczynkowej; **na obszarach wskazanych na rysunku studium „Kierunki i polityka przestrzenna” dopuszcza się również urządzenia infrastruktury technicznej w postaci urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, wykorzystujących energię słoneczną (ogniwa fotowoltaiczne), o mocy przekraczającej 100kW;**
- zakaz zabudowy (realizacji obiektów kubaturowych);
- dopuszczenie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele leśne, na terenach o niskiej przydatności do produkcji rolnej (po spełnieniu warunków zawartych w przepisach odrębnych);
- dopuszczenie ograniczonego wykorzystania turystycznego – szlaki turystyczne, ścieżki itp.
- obowiązek racjonalnego gospodarowania na terenach trwałych użytków zielonych, pełniących istotną rolę w zachowaniu funkcji ekologicznych w całości systemu przyrodniczego gminy;
- zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, chyba, że przeprowadzona procedura wykazała brak negatywnego wpływu na środowisko, z wyłączeniem obiektów celu publicznego oraz infrastruktury technicznej i dróg.

Wskaźniki:

Nie dotyczy.

XX. Tereny wód powierzchniowych, oznaczone na rysunku „Kierunki i polityka przestrzenna” symbolem **W** – obejmują tereny cieków wodnych oraz stawów w Stawinodze.

- funkcja podstawowa: wody powierzchniowe;
- zagospodarowanie tych terenów może polegać na powszechnym, zwykłym lub szczególnym korzystaniu z wód;
- zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, chyba, że przeprowadzona procedura wykazała brak negatywnego wpływu na środowisko, z wyłączeniem obiektów celu publicznego oraz infrastruktury technicznej i dróg.

Wskaźniki:

Nie dotyczy.

II.2.3. BILANS TERENÓW

Tabela 1: Bilans terenów

	TERENY FUNKCJONALNE (wraz z ich oznaczeniami na rysunku „Kierunki i polityka przestrzenna”)	Pow. [ha]		%
Obszary otwarte	R – Tereny rolne	4533,89	37,83	83,19
	Rf – Tereny rolne z dopuszczeniem lokalizacji urządzeń elektrowni fotowoltaicznych	2,46	0,02	
	Re – Tereny rolne z wysokim udziałem trwałych użytków zielonych	1279,69	10,68	
	ZL – Tereny lasów i dolesień	4081,75	34,06	
	W - Tereny wód powierzchniowych	72,67	0,61	
Obszary zamknięte	M - Tereny o dominującym udziale zabudowy zagrodowej	965,94	8,06	

Mz - Tereny zabudowy zagrodowej położone na obszarach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi	17,14	0,14	
MN – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	64,79	0,54	
MW - Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	6,35	0,05	
MU – Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej	127,00	1,06	
ML - Tereny zabudowy rekreacji indywidualnej	429,77	3,59	
MLz – Tereny zabudowy rekreacji indywidualnej położone na obszarach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi	278,40	2,32	
UP - Tereny usług publicznych	12,96	0,11	
AG – Tereny aktywności gospodarczej	50,47	0,42	
PE – Tereny powierzchniowej eksploatacji surowców	24,61	0,21	
IT – Tereny infrastruktury technicznej	2,56	0,02	
ZC – Tereny cmentarzy	6,14	0,05	
ZP – Tereny zieleni urządzonej	25,59	0,21	
ZN– Tereny zieleni nieurządzonej	3,12	0,03	16,81

Źródło: Opracowanie własne

W oparciu o powyższy bilans terenu określono potencjalną pojemność terenów mieszkaniowych wskazanych w Studium. Wartość ta ponad 5-krotnie przekracza prognozowaną liczbę ludności w 2030 roku.

II.2.4. POSTULOWANA KOLEJNOŚĆ UDOSTĘPNIANIA OBSZARÓW ROZWOJOWYCH ZABUDOWY

W celu racjonalnego wykorzystania obszarów rozwojowych, optymalizacji skutków finansowych oraz ochrony zasobów środowiska przyrodniczego studium zaleca następujące etapy udostępniania inwestorom obszarów rozwojowych zabudowy:

ETAP I:

- tereny zabudowy istniejącej z możliwością dogęszczania i przekształceń zgodnie z niniejszym studium i planami miejscowymi,
- tereny rozwoju zabudowy i zagospodarowania posiadające bezpośredni dostęp do drogi publicznej z istniejącym uzbrojeniem w infrastrukturę wodno-kanalizacyjną;
- tereny zorganizowanej działalności inwestycyjnej w obrębie której zainwestowanie terenu
- następuje na podstawie obowiązującego planu miejscowego, po ewentualnym podziale lub scaleniu i podziale działek oraz ich uzbrojeniu w infrastrukturę techniczną;

ETAP II - tereny rozwojowe zabudowy dla których są projektowane i realizowane inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej;

ETAP III - tereny perspektywicznego rozwoju zabudowy – bez projektów uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną; istnieje możliwość inwestowania po uprzednim uzbrojeniu terenu.

II.3. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO

ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

Rozwój gminy Zatory musi zachodzić na zasadach rozwoju zrównoważonego (rozwój społeczny, gospodarczy i przestrzenny z jednoczesną ochroną środowiska przyrodniczego i poszanowaniem jego elementów). Oznacza to konieczność określenia zasad zagospodarowania pozwalających na

zachowanie zasobów środowiska przyrodniczego, w tym poprzez ochronę jego cennych zasobów, przy jednoczesnym racjonalnym wykorzystaniu jego walorów.

Do głównych celów polityki zagospodarowania przestrzennego gminy w zakresie ochrony środowiska i jego zasobów należą:

- ochrona jakości wód powierzchniowych i podziemnych;
- ochrona jakości powietrza atmosferycznego;
- zapobieganie przekształcaniu i degradacji powierzchni ziemi;
- ochrona przed hałasem komunikacyjnym i przemysłowym;
- wdrożenie nowoczesnego systemu gospodarowania odpadami;
- ochrona walorów środowiska, przyrody i krajobrazu;
- współdziałanie w kształtowaniu systemu przyrodniczego gminy i ochrona obszarów chronionych;
- przeciwdziałanie zagrożeniom środowiska na skutek wystąpienia awarii przemysłowych oraz awarii wynikających z transportu materiałów niebezpiecznych.

Główne kierunki ochrony środowiska i kształtowania funkcji przyrodniczych:

- utrzymanie ciągłości przestrzennej i funkcjonalnej obszarów o szczególnych wartościach przyrodniczych i krajobrazowych, które w strukturze gminy stanowią system przyrodniczy, obejmując także fragmenty ciągów przyrodniczych o randze regionalnej;
- wyeksponowanie w strukturze gminy obszarów o dużych wartościach przyrodniczych i krajobrazowych;
- ochrona istniejącej oraz wprowadzanie nowych terenów zieleni urządzonej;
- poprawa jakości środowiska;
- wzrost bezpieczeństwa ekologicznego.

Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne stanowi instrument ochrony środowiska i jego zasobów. W tym celu w niniejszym studium określa się:

- elementy środowiska przyrodniczego budujące system przyrodniczy gminy;
- obszary i obiekty objęte ochroną na mocy ustawy o ochronie przyrody;
- zasady ochrony powierzchni ziemi;
- zasady ochrony powietrza atmosferycznego;
- zasady ochrony zasobów wodnych i ich jakości;
- zasady ochrony przed hałasem;
- zasady ochrony przed polami elektromagnetycznymi;
- zasady ochrony kopaliny;
- zasady ochrony zwierząt i roślin.

II.3.1. SYSTEM PRZYRODNICZY GMINY

Podstawowymi strukturami kształtującymi system przyrodniczy gminy są:

- dolina Narwi wraz z przyległymi terenami tarasu zalewowego i nadzalewowego, która przebiega południkowo wzdłuż zachodniej części gminy, jednocześnie południowo-zachodni fragment objęty jest ochroną w formie rezerwatu;
- zwarte kompleksy leśne nadleśnictwa Pułtusk, rozmieszczone południkowo wzdłuż doliny Narwi oraz równoleżnikowo wzdłuż doliny rzeki Prut, objęte ochroną w ramach obszaru Natura 2000 Puszcza Biała;
- dolina prawobrzeżnego dopływu Narwi, rzeka Prut, która przecina równoleżnikowo teren gminy.

Strukturami drugorzędowymi są rozbudowane układy rowów i kanałów wraz z przyległymi obszarami łąk i pastwisk.

Wymienione powyżej elementy systemu przyrodniczego gminy wchodzi w skład obszarów otwartych. Nadrzędną rolą tych obszarów jest utrzymanie i wykształcenie powiązań przyrodniczych umożliwiających właściwe funkcjonowanie przyrodnicze pozostałych obszarów funkcjonalnych.

Na obszarach tworzących system przyrodniczy:

- obowiązują następujące zakazy:
 - zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (chyba, że przeprowadzona procedura wykazała brak negatywnego wpływu na środowisko), z wyłączeniem obiektów celu publicznego i innych służących obsłudze mieszkańców, w szczególności infrastruktury technicznej i dróg;
 - zakaz dokonywania trwałych zmian stosunków wodnych, a w szczególności prowadzenia odwodnień i innych robót powodujących trwałe obniżenie poziomu wód podziemnych lub ograniczenie zasilania poziomów wodonośnych, cieków i zbiorników wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody i racjonalna gospodarka wodna oraz ochrona przeciwpowodziowa;
 - zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających naturalne formy rzeźby terenu i obniżających walory krajobrazowe, za wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym lub przeciwsuwiskowym, z utrzymaniem, budową, odbudową i modernizacją urządzeń wodnych oraz przedsięwzięć infrastrukturalnych służących obsłudze mieszkańców;
- dopuszcza się:
 - 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;
 - budowę zbiorników retencyjnych.

Na terenach Re (tereny rolne z wysokim udziałem trwałych użytków zielonych) zaleca się w szczególności utrzymanie trwałych użytków zielonych oraz wprowadzanie zieleni śródpolnej w sąsiedztwie cieków, celem eliminacji źródeł powierzchniowego zanieczyszczenia wód powierzchniowych i podziemnych, jakimi może być intensywnie nawożenie i uprawa ziemi.

II.3.2. FORMY OCHRONY PRZYRODY

Prawnie ustanowionymi formami ochrony przyrody na obszarze gminy Zatory są:

- Rezerваты przyrody:
 - Stawinoga;
 - Wielgolas;
- Obszar Natura 2000 PLB140007 „Puszcza Biała”;
- Pomniki przyrody (szt. 17).

Wszelkie zagospodarowanie i gospodarowanie w obrębie obszarów objętych ochroną regulują przepisy odrębne w tej mierze.

Na terenach położonych w granicach obszarów Natura 2000 obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności z ustawy o ochronie przyrody.

Obszary i obiekty te zostały wskazane na rysunku „Kierunki i polityka przestrzenna”.

II.3.3. PROPONOWANE OBIEKTY I OBSZARY DO OBJĘCIA OCHRONĄ PRZYRODY

Proponowanymi obszarami do objęcia ochroną przyrody na terenie gminy Zatory są:

- Powiększenie Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego;
- Utworzenie otuliny dla rezerwatu Stawinoga.

Na terenie gminy Zatory, zgodnie z Planem Ochrony Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego planowane jest jego powiększenie. Należy jednak zaznaczyć, że Plan Ochrony NPK – Operat Generalny (2005) przedstawia jedynie założenia oraz proponowane warianty powiększenia Parku. W rozdziale 12.3 „Korekta granic NPK i proponowane powiększenie obszaru NPK” II etap (I wariant) rozważa się możliwość włączenia w granice NPK Doliny Dolnej Narwi i Puszczy Białej w granicach Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków Puszcza Biała (PLB140007). Za przyjęciem tego wariantu

przemawia m.in. argument, iż Puszcza Biała stanowi naturalny korytarz ekologiczny między główną częścią NPK i enklawą narwiańską.

Operat Generalny rozważa również w przypadku niezrealizowania koncepcji powiększenia NPK utworzenie odrębnego parku krajobrazowego w granicach enklawy narwiańskiej, przy uwzględnieniu:

- funkcjonowanie w obecnych granicach NPK dwóch odrębnych układów przyrodniczych,
- odrębne uwarunkowania społeczno-gospodarcze i problemy ochrony enklawy nadbużańskiej i nadnarwiańskiej Parku,
- potrzebę większej identyfikacji mieszkańców i władz z problemami ochrony enklawy nadnarwiańskiej

Ponadto zgodnie z Protokołem z posiedzenia Komisji Założeń Planu dla Nadleśnictwa Pułtusk z dnia 20 września 2011 r., części B – Założenia do planu urządzenia lasu obecnie trwają prace mające na celu utworzenie otuliny dla rezerwatu Stawinoga. Nie została jednak określona granica planowanej otuliny rezerwatu.

Objęcie ochroną prawną planowanych form ochrony wymaga przeprowadzenia procedury określonej przepisami odrębnymi. Uchwała Sejmiku Województwa lub zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska o ustanowieniu danej formy ochrony przyrody określi ograniczenia, zakazy i nakazy dotyczące danego obiektu lub sposobu gospodarowania i użytkowania na danym obszarze.

Gmina Zatory nie planuje powołania żadnych form ochrony przyrody, które pozostają w jej kompetencji. Nie wskazuje się do objęcia ochroną również pozostałych planowanych form., tj. otuliny rezerwatu i powiększenia Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego ze względu na brak stosownych kompetencji rady gminy do powoływania tych obszarów. Należy również zaznaczyć, że organy właściwe do utworzenia ww. form ochrony przyrody nie złożyły w tym zakresie żadnych wniosków do projektu zmiany studium. Aktualnie nie istnieje również dokumentacja przyrodnicza świadcząca o zamiarze ich powołania.

II.3.4. ZASADY W ZAKRESIE OCHRONY POWIERZCHNI ZIEMI

Ochrona zasobów powierzchni ziemi na terenie gminy, zgodnie z obowiązującym prawem, realizowana jest poprzez:

- zachowanie ukształtowania naturalnych form rzeźby terenu za wyjątkiem prac eksploatacyjnych prowadzonych na wyznaczonych terenach górniczych zgodnie z przepisami
- odrębnymi, prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym lub przeciwosuwiskowym, z utrzymaniem, budową, odbudową urządzeń wodnych oraz przedsięwzięć infrastrukturalnych służących obsłudze gminy i regionu,
- racjonalne gospodarowanie gruntami (poprzez ustalenia opisane przy kierunkach zmian w przeznaczaniu terenów),
- zachowanie wartości przyrodniczych (poprzez ustalenia opisane w podrozdziałach powyżej),
- zachowanie możliwości produkcyjnego wykorzystania (poprzez ustalenia opisane przy kierunkach zmian w przeznaczaniu terenów),
- ograniczanie zmian naturalnego ukształtowania (poprzez ustalenia opisane w podrozdziałach powyżej),
- utrzymanie jakości gleby i ziemi na istniejącym poziomie, a w przypadku przekroczenia wymaganych standardów doprowadzenie ich jakości (poprzez działania rekultywacyjne) co najmniej do wymaganej;
- zachowanie wartości kulturowych, z uwzględnieniem archeologicznych dóbr kultury, poprzez ustalenia opisane w rozdziale ochrony wartości kulturowych.

W zakresie działań podejmowanych w ramach planowania i gospodarki przestrzennej, a dotyczących ochrony pokrywy glebowej zaleca się m.in.:

- wprowadzenie zieleni, celem eliminacji zwiększonej erozji wodnej gleb.

W zakresie działań podejmowanych w ramach planowania i gospodarki przestrzennej, a dotyczących ochrony powierzchni ziemi (pod względem ukształtowania) obowiązuje m.in.:

- wprowadzenie na skarpach zakazu zamiany formacji roślinnych o wykształconej strukturze pionowej na rzecz nieużytków (zwiększona erozja powierzchni ziemi, powodowana zwiększeniem spływu powierzchniowego wód);
- zachowanie jak największego udziału powierzchni biologicznie czynnej na terenach przewidzianych do zainwestowania;
- przeprowadzenie rekultywacji terenów poeksploatacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Dla charakterystycznych form ukształtowania terenu – eksponowanych i identyfikowalnych w krajobrazie gminy tj. dolin rzecznych ze szczególnym uwzględnieniem doliny Narwi oraz naturalnie ukształtowanych wydm, obowiązują następujące zasady ochrony:

- zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających naturalne formy rzeźby terenu i obniżających walory krajobrazowe, za wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym lub przeciwosuwiskowym, z utrzymaniem, budową, odbudową urządzeń wodnych oraz przedsięwzięć infrastrukturalnych służących obsłudze mieszkańców;
- zachowanie i ochrona roślinności oraz kształtowanie powiązań przyrodniczych w oparciu o formy rzeźby terenu;
- realizacja zagospodarowania z priorytetem zachowania i wyeksponowania naturalnych elementów krajobrazu w kompozycjach urbanistycznych i przestrzennych.

Na terenie gminy występują kompleksy gleb o wysokiej klasie bonitacyjnej (II-III) oraz gleby organiczne, które na podstawie przepisów odrębnych podlegają ochronie.

Na terenie gminy Zatory znajdują się udokumentowane oraz perspektywiczne złoża surowców mineralnych. Studium utrzymuje istniejące oraz dopuszcza możliwość wyznaczania nowych terenów górniczych w obrębie rozpoznanych złóż surowców zgodnie z przepisami odrębnymi. Po zakończeniu eksploatacji Studium wprowadza obowiązek rekultywacji terenu wyrobiska. Planowaną rekultywację terenu należy przeprowadzić bezpośrednio po zakończeniu eksploatacji złoża.

II.3.5. ZASADY W ZAKRESIE OCHRONY POWIETRZA ATMOSFERYCZNEGO

Ochrona powietrza na terenie gminy Zatory polega na utrzymaniu stężeń substancji z klasy A na aktualnym poziomie z jednoczesnym wskazaniem dążenia do obniżania substancji z klasy B i C. Zasada ta bezpośrednio wynika z aktualnego stanu i jakości powietrza.

W przypadku zachodzących w przyszłości niekorzystnych zmian w jakości powietrza (gdy nie są dotrzymane dopuszczalne poziomy substancji) należy dążyć do zmniejszania poziomów substancji w powietrzu co najmniej do dopuszczalnych, zgodnie z obowiązującym prawem.

W zakresie działań podejmowanych w ramach planowania i gospodarki przestrzennej, a dotyczących ochrony powietrza zaleca się m.in.:

- stopniową eliminację nieekologicznych źródeł ciepła (głównie z sektora komunalno – bytowego) powodujących tzw. rozproszoną emisję niską na rzecz ucieplnienia obszarów zwartej zabudowy w oparciu o sieć lokalnych systemów centralnego zaopatrzenia w ciepło, ogrzewania gazowego oraz systemów wykorzystujących: energię elektryczną, olej niskosiarkowy lub odnawialne źródła energii;
- usprawnienie istniejących połączeń komunikacyjnych oraz rozbudowa układu komunikacyjnego dla nowego zagospodarowania, w tym poprzez wprowadzenie zintegrowanego systemu transportowego w zakresie budowy dróg obwodowych oraz rozwoju ścieżek rowerowych, celem eliminacji przestojów w ruchu powodujących wzrost zanieczyszczenia pochodzących z tego źródła (głównie NO₂ i CO);
- wprowadzenie zieleni wzdłuż ciągów komunikacyjnych o dużym natężeniu ruchu pasa
- zieleni izolacyjnej, celem eliminacji unosu pyłu z powierzchni terenu, dróg, pól uprawnych itp tj. tzw. emisji nieorganizowanej;
- ograniczanie lokalizacji (przede wszystkim na terenach zabudowy mieszkaniowej oraz o znacznym udziale tej zabudowy) obiektów wymagających pozwolenia na wprowadzenie gazów i pyłów do powietrza.

II.3.6. ZASADY W ZAKRESIE OCHRONY ZASOBÓW WODNYCH I ICH JAKOŚCI

Ochrona zasobów wodnych na terenie gminy polega na utrzymaniu właściwej jakości wód podziemnych i powierzchniowych (aktualnie odpowiadają warunkom określonym w przepisach odrębnych).

W zakresie działań podejmowanych w ramach planowania i gospodarki przestrzennej, a dotyczących ochrony zasobów wodnych zaleca się m.in.:

- zakaz zabudowy na terenie dolin oraz ograniczanie na obszarach z brakiem izolacji lub słabą izolacją w utworach wodonośnych oraz w miejscach wychodni warstw wodonośnych (głównie tereny nizin aluwialnych), celem zmniejszenia ryzyka zanieczyszczenia wód powierzchniowych i podziemnych;
- ograniczanie wprowadzania nowej zabudowy na terenach o niskim poziomie wód gruntowych (z wysiękami), celem zmniejszenia ryzyka zanieczyszczenia wód powierzchniowych i podziemnych;
- uporządkowanie gospodarki wodno - ściekowej m.in. poprzez podłączenie terenów zwartej zabudowy do zbiorczych systemów odprowadzania i oczyszczania ścieków;
- na obszarach rynien subglacialnych preferowane rolnictwo ekstensywne tzn. z dużym udziałem trwałych użytków zielonych, celem zapewnienia stref buforowych pomiędzy gruntami ornymi a wodami powierzchniowymi w postaci pasa użytków zielonych, co ograniczy spływ z terenów rolnych.

Generalne zasady ochrony wód powierzchniowych:

- zapewnienie optymalnych warunków zasilania cieków;
- ochrona zbiorowisk roślinności wodnej i przywodnej;
- zakaz lokalizacji zabudowy w odległości mniejszej niż 10 m od brzegów cieków i zbiorników wodnych, z wyłączeniem dopuszczonych obiektów przystani i innych celu publicznego;
- zakaz grodzenia terenów w odległości mniejszej niż 5 m od brzegów cieków i zbiorników wodnych.

Generalne zasady ochrony wód podziemnych:

- określenie w planach miejscowych zasad zagospodarowania – między innymi znaczny udział powierzchni biologicznie czynnej - zapewniających gromadzenie, przechowywanie i powolny odpływ wód opadowych i roztopowych;
- ochrona i wykorzystanie naturalnych zagłębień terenu, zwłaszcza podmokłych, istniejących stawów oraz budowa sztucznych zbiorników wodnych do retencjonowania wód w tym podczyszczonych wód deszczowych i roztopowych;
- ograniczanie wielkości terenów pokrytych sztuczną, nieprzepuszczalną nawierzchnią (placów, ścieżek, parkingów, składów i innych) przez wprowadzanie (tam gdzie to możliwe) nawierzchni perforowanych lub innych indywidualnych rozwiązań;
- zachowanie jak największego udziału powierzchni biologicznie czynnej na terenach przewidzianych do zainwestowania;
- inwestycje w infrastrukturę techniczną: w miarę możliwości likwidacja bezodpływowych zbiorników do gromadzenia ścieków, w miarę potrzeby rozbudowa systemów kanalizacji sanitarnej i deszczowej, miarę potrzeby rozbudowa oczyszczalni ścieków oraz promocja przydomowych oczyszczalni ścieków na terenach rolnych, nie włączonych do systemu kanalizacji.

Ochrona obszarów głównego zbiornika wód podziemnych nr 215A GZWP Subniecka Warszawska realizowana jest przez implementację przepisów wyższego szczebla.

II.3.7. ZASADY OCHRONY PRZED HAŁASEM

W celu ograniczenia uciążliwości hałasu komunikacyjnego należy dążyć do poprawy stanu zgodnie z obowiązującymi standardami, na etapie planowania, projektowania i eksploatacji systemu transportowego, w szczególności poprzez :

- poprawę jakości dróg;
- stosowanie zabezpieczeń akustycznych zabezpieczających tereny podlegające ochronie akustycznej oraz istniejącą zabudowę przy drogach o dużym natężeniu ruchu, terenach powierzchniowej eksploatacji kruszywa oraz aktywności gospodarczej poprzez stosowanie ekranów akustycznych, wałów ziemnych, zieleni izolacyjnej, a w przypadku zakładów produkcyjnych również instalacji i technologii ograniczających hałas produkcyjny; sytuowanie drzew i krzewów oraz elementów ochrony akustycznej wzdłuż dróg musi odbywać się zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych;
- rozwój komunikacji zbiorowej oraz ruchu rowerowego.

II.3.8. ZASADY OCHRONY PRZED POLAMI ELEKTROMAGNETYCZNYMI

W zakresie działań podejmowanych w ramach planowania i gospodarki przestrzennej, a dotyczących ochrony przed polami elektroenergetycznymi obowiązuje m.in.:

- ustanowienie stref ochronnych dla sieci i urządzeń radiolokacyjnych i radionawigacyjnych w granicach których zakazać lokalizowania obiektów przeznaczonych na pobyt stały ludzi;
- preferowana lokalizacja stacji przekaźnikowych telefonii komórkowej na terenach aktywności gospodarczej.

II.3.9. ZASADY OCHRONY KOPALIN

Zasady ochrony kopaliny określają przepisy odrębne.

II.3.10. ZASADY OCHRONY ZWIERZĄT I ROŚLIN

W zakresie działań podejmowanych w ramach planowania i gospodarki przestrzennej, a dotyczących ochrony roślin i zwierząt obowiązuje m.in.:

- zachowanie cennych ekosystemów, różnorodności biologicznej i utrzymania równowagi przyrodniczej, w tym ochronę obszarów i obiektów cennych przyrodniczo, realizowane poprzez ustalenia opisane w podrozdziałach powyżej (system przyrodniczy, obszary i obiekty ochrony przyrody);
- zapobieganie zagrożeniom naturalnych kompleksów i tworów przyrody oraz abiotycznych elementów środowiska, realizowane poprzez ustalenia opisane w podrozdziałach powyżej (zasady ochrony elementów środowiska).

II.4. OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

Ochrona elementów dziedzictwa kulturowego, w tym zabytków polega na: ich zachowaniu, wyeksponowaniu i harmonijnej adaptacji w procesie rozwoju, jak również na powstrzymaniu procesu degradacji historycznej tkanki zabudowy poprzez podnoszenie standardów w ramach rewitalizacji poszczególnych obiektów i obszarów oraz przywracaniu wartości kulturowych, estetycznych i użytkowych budynków oraz zagospodarowania przestrzennego obiektów i obszarów.

Zasoby środowiska kulturowego są trwałym elementem struktury funkcjonalno-przestrzennej, dlatego też winny być rozpatrywane kompleksowo z innymi komponentami zagospodarowania przestrzennego gminy Zatory.

II.4.1. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO

Celem ochrony wartości kulturowych jest utrwalenie tożsamości i odrębności regionu oraz ochrona historycznie ukształtowanych obszarów, zespołów zabytkowych, a także pojedynczych obiektów.

Wyodrębniono następujące cele działań na rzecz ochrony zasobów przedstawiających wartość kulturową, tj.:

- zachowanie i ochrona elementów wchodzących w skład dziedzictwa kulturowego, wyszczególnionych w części Uwarunkowań,
- rehabilitacja zdegradowanych obiektów o wartościach kulturowych poprzez przywracanie historycznych funkcji, a w przypadku takiej możliwości, nadanie nowej funkcji dostosowanej do charakteru obiektu,
- wykluczenie lokalizowania nowych obiektów dysharmonizujących z historycznym sąsiedztwem i przesłaniających obiekty zabytkowe,
- uwzględnianie wymogów ochrony archeologicznej,
- zachowanie, przywracanie i ekspozycja zasobów krajobrazu kulturowego oraz jego struktury.

Realizacji ww. celów odnoszących się do pojedynczych obiektów jak i zespołów mających wartości kulturowe, służą następujące zadania:

- ochrona zasobów dziedzictwa kulturowego na podstawie przepisów odrębnych,
- rozszerzenie ochrony na te zasoby, które są wartościowe dla tożsamości kulturowej i możliwości ich wykorzystania w dalszym rozwoju,
- poprawa stanu i funkcjonowania środowiska kulturowego, wpływającego na jakość życia mieszkańców, np. poprzez modernizację lub zmianę funkcji tych zasobów, rehabilitację obszarów i obiektów zdegradowanych,
- kształtowanie nowych wartości środowiska kulturowego np. w zakresie elementów kompozycji układów przestrzennych, form zabudowy czy atrakcyjności krajobrazu,
- ustalenie zasad ochrony obszarów i obiektów podlegających ochronie w formie nakazów, zakazów i ograniczeń obowiązujących przy budowie, rozbudowie, remontach oraz innych przekształceniach i działaniach przestrzennych,
- wyznaczenie obszarów objętych ochroną konserwatorską i archeologiczną oraz ustalenie zasad ich zagospodarowania,
- minimalizacja występujących zagrożeń dla istniejących wartości zasobów dziedzictwa kulturowego i czynników wywołujących te zagrożenia,
- opracowanie gminnego programu opieki nad zabytkami,
- opracowanie gminnej ewidencji zabytków.

II.4.2. OBSZARY I OBIEKTY ZABYTKOWE WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW, OBJĘTE OCHRONĄ PRAWNĄ NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH

W stosunku do obszarów i obiektów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków obowiązuje priorytet wymagań konserwatorskich wynikający z przepisów odrębnych.

Tabela 2: Wykaz obiektów wpisanych do rejestru zabytków województwa mazowieckiego

Lp.	Miejscowość	Obiekt	Nr rejestru	Data wpisu
1	CIEŃSZA	Wiatrak z XIX wieku	346-A	20.12.1961
2	GLADCZYN	Dworek murowany, XIX/XX w. Park z XVIII/XIX w.	348-A	24.11.1978
3	GLADCZYN	Park wiejski z XIX w.	348-A	20.01.1976
4	PNIEWO	Kościół p.w. Św. Piotra i Pawła z k. XIX w.	347-A	20.12.1961
5	ZATORY	Kościół parafialny p.w. Św. Małgorzaty z 1915 r.	349-A	15.06.1984
6	ZATORY	Dwór wraz z przyległym parkiem z XIX wieku	350 -A	19.03.1962
7	ZATORY	Zespół przestrzenny zabudowań folwarcznych z XIX w. : <ul style="list-style-type: none"> • gorzelnia, • młyn, • magazyn spirytusowy, • spichlerz, • wozownia i stajnie 	350-A	17.03.1992
8	ZATORY	Park otaczający pałac o pow. 22 ha	350-A	10.12.1978
9	ZATORY	Najstarsza część cmentarza parafialnego rzymskokatolickiego	351-A	30.01.1986

Źródło: Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków, Rejestr Zabytków Nieruchomych

W obiektach zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków ochronie podlega:

- oryginalna (historyczna) forma architektoniczna obiektu we wszystkich jej elementach
- (wysokość, bryła, geometria i forma dachu, kompozycja bryły i elewacji wraz z detalem architektonicznym i stolarką, zabytkowe wyposażenie, zasadnicze rozplanowanie wnętrza),
- oryginalny materiał budowlany (w tym rodzaj pokrycia dachowego),
- funkcja obiektu, której ewentualna zmiana wymaga zgody wojewódzkiego konserwatora zabytków.

Pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków wymaga m.in.:

- prowadzenie prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych;
- wykonywanie robót budowlanych w otoczeniu zabytku;
- prowadzenie badań konserwatorskich;
- prowadzenie badań architektonicznych;
- prowadzenie badań archeologicznych;
- przemieszczanie zabytku;
- dokonanie podziału zabytku;
- zmiana przeznaczenia zabytku lub sposobu korzystania z tego zabytku;
- umieszczania na zabytku urządzeń technicznych, tablic, reklam oraz napisów;
- podejmowanie innych działań, które mogłyby prowadzić do naruszenia substancji lub zmiany wyglądu zabytku.

Dla obiektów położonych w granicach stref ochrony konserwatorskiej i /lub archeologicznej obowiązują dodatkowo ustalenia dla tych stref.

W związku z art. 13 ustawy z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, obowiązuje każdorazowa weryfikacja obiektów i obszarów wpisanych do rejestru zabytków podczas prac planistycznych, w tym prac nad sporządzaniem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Ewentualne rozbieżności z wykazem zawartym w studium nie wpływają na zachowanie zgodności sporządzanych planów miejscowych ze studium, ani nie dezaktualizują ich ustaleń.

Postępowanie w sprawie skreślenia zabytku z rejestru wszczyna się z urzędu lub na wniosek właściciela zabytku lub użytkownika wieczystego gruntu, na którym znajduje się zabytek nieruchomy.

Tabela 3: Wykaz stanowisk archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków

Lp.	Miejscowość	Obiekt	Nr rejestru	Data wpisu
1	CIEŃSZA	Cmentarzysko ciałopalne z okresu lateńskiego	795/291	16.12.1968

Źródło: UG Zatory, Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków, Delegatura w Ciechanowie

Dla obiektów archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków wyrazem polityki przestrzennej jest zakaz jakiegokolwiek ingerencji w teren zajmowany przez stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków, w szczególności działalności inżynierskiej, budowlanej i innej związanej z pracami ziemnymi, chyba, że przepisy odrębne stanowią inaczej.

Obowiązuje priorytet wymagań konserwatorskich wynikający z przepisów odrębnych.

Dla obiektów położonych w strefie ochrony archeologicznej W – obowiązują ustalenia dotyczące strefy.

Obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków wskazano na rysunku „Kierunki i polityka przestrzenna”.

II.4.3. OBIEKTY I OBSZARY ZABYTEKOWE WSKAZANE DO OCHRONY W PLANACH MIEJSCOWYCH

II.4.3.1. Obiekty ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków

Obiekty zabytkowe ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków wymagają ochrony poprzez ustalenia ochrony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (zarówno poprzez ustalenia dla obiektów jak też stref ochrony konserwatorskiej).

Obowiązuje każdorazowa weryfikacja obiektów oraz ich lokalizacji podczas prac nad sporządzaniem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Wykaz obiektów i obszarów znajdujących się w wojewódzkiej ewidencji zabytków został przedstawiony poniżej.

Tabela 4: Wykaz obiektów i obszarów znajdujących się w wojewódzkiej ewidencji zabytków

Lp	Nr	Nazwa	Opis	Data	Material	Uwagi
BIELE						
1	-	cmentarz wojenny	-	1914-1918 r.	-	
CIEŃSZA						
2	20a	budynek mieszkalny	-	pocz. XX w.	drewniany	
3		wiatrak holenderski	-	k. XIX w.	drewniany	
4	35	budynek mieszkalny	-	1 ćw. XX w.	drewniany	ruina – proponuje się nie ujmować w GEZ
5	55	budynek mieszkalny	-	ok.1900	drewniany	nieistniejący – proponuje się nie ujmować w GEZ
GLADCZYN						
6	-	dwór	-	1897-1900 r.	murowany	
7	-	pozostałości parku	-	XVIII/XIX w.	-	
LEMANY						
8	-	wiatrak koźlak	-	pocz. XX w.	drewniany	
LUTOBROK						
9	26	budynek mieszkalny	-	1931 r.	drewniany	
10	27	budynek mieszkalny	-	1902 r.	drewniany	
11	-	wiatrak koźlak	-		drewniany	nieistniejący – proponuje się nie

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
 GMINY ZATORY
 CZĘŚĆ II – KIERUNKI I POLITYKA PRZESTRZENNA

						ujmować w GEZ
PNIEWO						
12	-	kościół parafialny	p.w. Św. Piotra i Pawła	1914-1928 r.	murowany	
13	1	budynek mieszkalny	-	1 ćw. XX w.	drewniany	
14	-	cmentarz parafialny	-	poł. XIX w.	-	
15	-	cmentarz przykościelny	-	-	-	
WÓLKA ZATORSKA						
16	20	budynek mieszkalny	-	1920 r.	drewniany	nieistniejący – proponuje się nie ujmować w GEZ
ZATORY						
17	-	cmentarz przykościelny	-	-	-	
18	-	kościół parafialny	p.w. Najświętszej Marii Panny	1924-1926 r.	murowany	
19	-	zespół pałacowy:	-	-	-	
		• pałac	-	1898 r.	murowany	
		• park	-	pocz. XX w.	-	
		• gorzelnia i młyn	-	2 poł. XIX w.	murowany	
		• spichlerz	-	k. XIX w.	murowany	
		• magazyn spirytusowy	-	k. XIX w.	murowany	
		• zabudowania folwarczne	m.in. wozownia i stajnie	-	-	
		• obora	obecnie chlew	k. XIX w.	murowany	
		• lodownia	-	ok. 1918 r.	-	
20	156	czworak	obecnie budynek mieszkalny	k. XIX w.	murowany	
21	157	czworak	obecnie budynek mieszkalny	2 poł. XIX w.	murowany	
22		budynek Urzędu Gminy		pocz. XX w.	murowany	nieistniejący – proponuje się nie ujmować w GEZ
23		Szkoła		1927-28	murowana	nieistniejący – proponuje się nie ujmować w GEZ
24	-	cmentarz parafialny	-	-	-	

Źródło: Wojewódzka Ewidencja Zabytków, Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków, Delegatura w Ciechanowie

Obecnie trwają prace nad opracowaniem gminnej ewidencji zabytków.

W obiektach zabytkowych ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków ochronie podlega w szczególności:

- oryginalna (historyczna) forma architektoniczna obiektu - gabaryty, geometria dachu, rodzaj pokrycia dachu, kompozycja i wystrój elewacji, forma stolarki okiennej i drzwiowej.

Dla obiektów ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków wyrazem polityki przestrzennej jest:

- dla obiektów architektury i budownictwa oraz zespołów zabudowy: zachowanie i ochrona oraz przywracanie historycznej formy obiektów i zespołów;
- utrzymanie tradycyjnej kompozycji architektonicznej obiektu, w tym kompozycji i wystroju elewacji z nakazem zachowania i dowiązywania się do form i elementów oryginalnych,
- dostosowanie współczesnych funkcji obiektów do wartości zabytkowych tych obiektów a nie odwrotnie, w szczególności poprzez ograniczenia inwestycyjne w zakresie:
 - rozbudów, dobudów, nadbudów oraz rozbiórek ich części, bez opinii konserwatorskiej dopuszczającej takie działania ze względów technicznych lub stwierdzonego braku lub niskiej wartości obiektu,

- adaptacji parterów, szczególnie związanych ze zmianami konstrukcyjnymi, zmianami w elewacjach, aranżacji nowych witryn, wejść do budynku, schodów zewnętrznych, zmian kolorystyki i montażu reklam i szyldów reklamowych,
- adaptacji poddaszy na cele mieszkalne, szczególnie związanych ze zmianami konstrukcyjnymi w tym: zmian kubatury budynku, zmian geometrii dachów, podnoszenia ścianek kolankowych, aranżacji nadbudów, wielkogabarytowych lukarn oraz montażu kilkuelementowych zespołów okien połaciowych,
- w przypadku koniecznej rozbiórki obiektu (po orzeczeniu o złym stanie technicznym) obowiązek opracowania dokumentacji technicznej i fotograficznej obiektu (inventaryzacja),
- dla układów zieleni komponowanej w tym przede wszystkim parków i cmentarzy: utrzymanie kompozycji przestrzennej, przede wszystkim poprzez zachowanie historycznych lokalizacji budowli związanych z funkcją terenu oraz form komponowanych zieleni i starodrzewu,
- konserwacja, restauracja, rewaloryzacja, względnie modernizacja oraz remont z zachowaniem substancji zabytku,
- zalecenie stosowania tradycyjnych materiałów budowlanych,
- dopuszczenie wymiany historycznej zabudowy, z zastrzeżeniem uzyskania akceptacji wojewódzkiego konserwatora zabytków,
- dla obiektów położonych w strefach ochrony konserwatorskiej „A” lub „B” - obowiązują ustalenia dotyczące odnośnych stref,
- konieczność uzyskania pozwolenia na budowę lub rozbiórkę obiektu budowlanego od właściwego organu w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków.

Ewentualne rozbieżności z wykazem zawartym w studium nie wpływają na zachowanie zgodności sporządzanych planów miejscowych ze studium, ani nie dezaktualizują ich ustaleń.

II.4.3.2. Zaewidencjonowane stanowiska archeologiczne

Na terenie gminy zaewidencjonowano 78 stanowisk archeologicznych, których wykaz umieszczono poniżej:

Tabela 5: Wykaz stanowisk archeologicznych

Lp.	Miejscowość	Nr stanowiska	Epoka/okres
1	Biele 1	49-68/2	Okres nowożytny
2	Cieńsza 1	48-68/2	Neolit, epoka brązu
3	Cieńsza 2	48-68/3	Neolit
4	Cieńsza 3	48-68/4	Neolit, epoka brązu
5	Cieńsza 4	48-68/7	Starożytność
6	Cieńsza 5	48-68/8	Okres nowożytny
7	Cieńsza 6	48-68/12	Starożytność
8	Dębinki 1	49-68/12	Średniowiecze
9	Drwały 1	48-68/5	Starożytność
10	Drwały 2	48-68/6	Epoka brązu
11	Drwały 3	48-68/9	Okres nowożytny
12	Drwały 4	48-68/10	Okres rzymski
13	Drwały 5	48-68/11	Okres rzymski
14	Gładczyn Rządowy 1	47-68/1	Wczesna epoka żelaza
15	Gładczyn Rządowy 2	47-68/2	Wczesna epoka żelaza
16	Gładczyn Rządowy 3	47-68/3	Późne średniowiecze – nowożytność
17	Gładczyn Szlachecki 1	48-68/13	Epoka brązu, wczesna epoka żelaza
18	Lemany 1	48-68/1	Okres rzymski
19	Wólka Zatorska 1	49-68/1	Neolit
20	Wólka Zatorska 2	49-68/3	Okres nowożytny
21	Wólka Zatorska 3	49-68/4	Okres nowożytny
22	Wólka Zatorska 4	49-68/5	Okres nowożytny
23	Wólka Zatorska 5	49-68/6	Neolit
24	Zatory 1	49-68/7	Okres nowożytny
25	Zatory 2	49-68/8	Średniowiecze
26	Zatory 3	49-68/9	Epoka brązu, wczesne średniowiecze
27	Zatory 4	49-68/10	Wczesna epoka brązu

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY ZATORY
CZĘŚĆ II – KIERUNKI I POLITYKA PRZESTRZENNA

Lp.	Miejscowość	Nr stanowiska	Epoka/okres
28	Zatory 5	49-68/11	Epoka brązu
29	Zatory 6	49-68/13	Starożytność
30	Zatory 7	49-68/14	Późne średniowiecze
31	Zatory 8	49-68/15	Późne średniowiecze
32	Zatory 9	49-68/16	Późne średniowiecze
33	Zatory 10	49-68/17	Późne średniowiecze
34	Borsuki	48-67/1	Epoka brązu, wczesna epoka żelaza
35	Borsuki	48-67/2	Epoka brązu, wczesna epoka żelaza
36	Borsuki	48-67/3	Neolit, epoka brązu
37	Borsuki	48-67/4	Starożytność, wczesne średniowiecze
38	Borsuki	48-67/5	Okres nowożytny
39	Borsuki	48-67/6	Epoka brązu, wczesna epoka żelaza, okres rzymski
40	Borsuki	48-67/7	Epoka brązu, wczesna epoka żelaza
41	Borsuki	48-67/8	Okres rzymski, wczesne średniowiecze
42	Borsuki	48-67/9	Okres rzymski
43	Łęcino	48-67/10	Starożytność, okres nowożytny
44	Łęcino	48-67/11	Starożytność
45	Łęcino	48-67/12	Epoka brązu
46	Łęcino	48-67/13	Wczesne średniowiecze
47	Łęcino	48-67/14	Epoka brązu, wczesne średniowiecze
48	Kruczy Borek	48-67/15	Starożytność, okres nowożytny
49	Kruczy Borek	48-67/16	Neolit, epoka brązu, późne średniowiecze
50	Okopy	48-67/17	Epoka brązu, wczesna epoka żelaza, okres rzymski
51	Kruczy Borek	48-67/18	Starożytność, wczesne średniowiecze
52	Kruczy Borek	48-67/19	Wczesna epoka brązu, późne średniowiecze
53	Śliski	48-67/20	Starożytność, wczesne średniowiecze
54	Kruczy Borek	48-67/21	Wczesna epoka brązu, wczesne średniowiecze
55	Śliski	48-67/22	Epoka kamienia
56	Śliski	48-67/23	Okres nowożytny (XVI w.)
57	Śliski	48-67/24	Okres nowożytny
58	Śliski	48-67/25	Mezolit, starożytność, wczesne średniowiecze
59	Stawinoga	49-67/1	Mezolit, wczesna epoka brązu
60	Stawinoga	49-67/2	Starożytność, wczesne średniowiecze, późne średniowiecze
61	Stawinoga	49-67/3	Starożytność, wczesne średniowiecze
62	Stawinoga	49-67/4	Epoka brązu, wczesna epoka żelaza, okres rzymski
63	Stawinoga	49-67/5	Wczesne średniowiecze
64	Dębinki	49-67/6	Okres nowożytny
65	Zatory	49-67/7	Epoka kamienia, epoka żelaza
66	Zatory	49-67/8	Okres nowożytny
67	Zatory	49-67/9	Wczesne średniowiecze
68	Zatory	49-67/10	Wczesne średniowiecze
69	Zatory	49-67/11	Wczesna epoka żelaza, późne średniowiecze
70	Kopaniec	50-67/39	Epoka brązu
71	Kopaniec	50-67/40	Neolit, epoka kamienia, wczesna epoka brązu
72	Kopaniec	50-67/41	Wczesna epoka brązu
73	Kopaniec	50-67/42	Wczesna epoka brązu
74	Kopaniec	50-67/43	Epoka kamienia, wczesna epoka brązu
75	Kopaniec	50-67/44	Mezolit, wczesna epoka brązu
76	Kopaniec	50-67/45	Wczesna epoka brązu
77	Kopaniec	50-67/46	Neolit
78	Lutobrok	49-69	Brak danych

Źródło: UG Zatory, Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków, Delegatura w Ciechanowie

Dla zabytków archeologicznych obowiązuje priorytet wymagań konserwatorskich wynikający z przepisów odrębnych.

Dla zabytków archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków wyrazem polityki przestrzennej jest przestrzeganie ustaleń dotyczących stref ochrony archeologicznej, w której są położone.

Ochrona obiektów archeologicznych ujętych w ewidencji konserwatorskiej odbywa się poprzez ustalenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Ewidencja stanowisk archeologicznych nie jest zbiorem zamkniętym – nadchodzące lata mogą przynieść nowe odkrycia

lub negatywną weryfikację obecnie zaewidencjonowanych stanowisk. Z tego względu konieczna jest cykliczna aktualizacja wykazu obiektów.

Ewentualne rozbieżności z wykazem zawartym w studium nie wpływają na zachowanie zgodności sporządzanych planów miejscowych ze studium, ani nie dezaktualizują ich ustaleń.

II.4.3.3. Strefy ochrony konserwatorskiej i archeologicznej

Studium proponuje wprowadzenie stref ochrony konserwatorskiej obejmujących tereny posiadające wartości kulturowe i krajobrazowe, przedstawiono je na rysunku „Kierunki i polityka przestrzenna”. Zasięgi stref ze względu na skalę opracowania mają charakter wstępny i wymagają uszczegółowienia na etapie opracowywania planów miejscowych poszczególnych terenów.

Propozycje wprowadzenia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego następujących stref ochrony konserwatorskiej:

STREFA „A” – ścisłej ochrony konserwatorskiej

Obejmuje obszary wpisane do rejestru zabytków oraz tereny z obiektami wpisanymi do rejestru zabytków.

W strefie tej zakłada się pierwszeństwo wymagań konserwatorskich nad wszelką działalnością inwestycyjną.

W obrębie stref ścisłej ochrony konserwatorskiej (A) obowiązują działania prowadzące do realizacji następujących celów ochrony:

- zachowanie historycznych proporcji kształtujących sylwetę zespołu wraz z dominantami,
- zachowanie istniejącej zabudowy zabytkowej (wpisanej do rejestru zabytków),
- zachowanie i odtworzenie historycznych linii zabudowy oraz szerokości frontów zabudowy,
- utrzymanie istniejącej zabudowy o wartości historycznej lub lokalnej - kulturowej oraz zachowanych elementów zagospodarowania terenu, w tym zieleni komponowanej i małej architektury, we właściwym stanie technicznym, funkcjonalnym, zdrowotnym,
- utrzymanie historycznej kompozycji obiektów z ograniczeniem zakresu dopuszczalnych przekształceń i z dostosowaniem elementów nowych do kompozycji historycznej,
- nawiązanie w nowej zabudowie do zasad historycznej kompozycji zespołu i charakteru zabudowy sąsiadującej (historyczna dyspozycja terenu i typ zabudowy).

W stosunku do obiektów i obszarów leżących w obrębie stref ścisłej ochrony konserwatorskiej

- wyrazem polityki przestrzennej jest:
- trwałe zachowanie historycznego układu przestrzennego ze wszystkimi elementami (osie widokowe i kompozycyjne, panoramy, dominanty, drogi, place, linie zabudowy, kompozycja wnętrza architektonicznych i krajobrazowych, zieleń, nawierzchnie itp.);
- ochrona, konserwacja i rewaloryzacja zachowanych, głównych elementów układu przestrzennego;
- likwidacja lub przebudowa obiektów dysharmonizujących;
- dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej;
- realizacja celów ochrony poprzez ustalenie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego:
- kompozycji urbanistycznej,
- linii zabudowy,
- intensywności zabudowy,
- form zabudowy - w tym: wysokości budynków, rodzaju dachów, proporcji i kompozycji elewacji, użytych materiałów budowlanych, rodzaju detalu architektonicznego, kolorystyki,
- form zagospodarowania - w tym: elementów małej architektury i zieleni towarzyszącej zabudowie, użytych materiałów, lokalizacji reklam, nawierzchni itp.,
- zachowanie, ochrona i odtwarzanie historycznych osi kompozycyjnych i widokowych,
- innych ustaleń ochrony dóbr kultury, w tym wynikających z ochrony ustawowej terenu i/lub obiektu wpisanego do rejestru zabytków oraz zobowiązań publicznoprawnych, uwzględniających wytyczne konserwatorskie m.in. z zakresu ograniczeń inwestycyjnych

dla obiektów zabytkowych (ograniczenie rozbudowy, dobudowy, nadbudowy, rozbiórki oraz adaptacji parterów i poddaszy).

STREFA „B” – ochrony konserwatorskiej wybranych elementów środowiska kulturowego

Obejmuje teren otaczający zespół dworsko-parkowy w Gładczynie oraz cmentarze o cechach zabytkowych w Pniewie i Zatorach-Biele.

W obrębie stref pośredniej ochrony konserwatorskiej (B) obowiązują działania prowadzące do realizacji następujących celów ochrony:

- utrzymanie wybranych elementów historycznych oraz częściowe ograniczenie swobody kształtowania elementów nowych, a w szczególności:
 - utrzymanie zasadniczego układu ulic i alejek,
 - utrzymanie istniejącej zabudowy o wartości historycznej,
 - utrzymanie historycznej kompozycji wybranych obiektów z dostosowaniem elementów nowych do kompozycji istniejącej,
 - zachowanie kompozycji układów zieleni wraz z koniecznością uzupełniania ubytków i kontrolą dosadzeń,
- nawiązanie w nowej zabudowie do zasad historycznej kompozycji zespołu i charakteru zabudowy sąsiadującej (historyczna dyspozycja terenu i typ zabudowy, układ, intensywność, gabaryty zabudowy).

W stosunku do obiektów i obszarów leżących w obrębie stref pośredniej ochrony konserwatorskiej (B) wyrazem polityki przestrzennej jest:

- ochrona, konserwacja i rewaloryzacja zachowanych, głównych elementów układu przestrzennego;
- likwidacja lub przebudowa obiektów dysharmonizujących;
- dostosowanie lokalizowania nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej;
- realizacja celów ochrony poprzez ustalenie w miejscowych planach zagospodarowani przestrzennego:
 - kompozycji przestrzennej,
 - form zabudowy, w tym układu, intensywności, gabarytów zabudowy, wysokości budynków, rodzajów dachów, proporcji i kompozycji elewacji ,
 - innych ustaleń ochrony dóbr kultury, uwzględniających wytyczne konserwatorskie m.in. z zakresu ograniczeń inwestycyjnych dla obiektów zabytkowych (ograniczenie rozbudowy, dobudowy, nadbudowy, rozbiórki oraz adaptacji parterów i poddaszy).

STREFA „W” – ochrony zabytków archeologicznych

Obejmuje stanowisko ujęte w rejestrze zabytków, cmentarzysko ciałopalne z okresu lateńskiego w Cieńszy

W stosunku do obiektów leżących w obrębie stref ochrony zabytków archeologicznych wyrazem polityki przestrzennej jest:

- zakaz zabudowy, chyba, że przepisy odrębne stanowią inaczej,
- zakaz wszelkiej działalności inżynierskiej, budowlanej i innej związanej z pracami ziemnymi
- (np. kopania studni, melioracji, karczunku i nasadzania drzew itd.), poza badaniami archeologicznymi oraz pracami zabezpieczającymi zabytek przed zniszczeniem, prowadzonymi na zasadach określonych przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków, chyba, że przepisy odrębne stanowią inaczej,
- zachowanie istniejącego układu topograficznego terenu.

STREFA „OW” – obserwacji archeologicznych

Obejmuje stanowiska ujęte w ewidencji stanowisk archeologicznych.

W stosunku do obiektów leżących w obrębie stref ochrony zabytków archeologicznych wyrazem polityki przestrzennej jest:

- ustala się w przypadku wszelkich prac ziemnych – wykonanie wyprzedzająco archeologicznych badań wykopaliskowych lub zapewnienie dozoru archeologicznego (stosownie do uzgodnień z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków).

II.5. KIERUNKI ROZWOJU KOMUNIKACJI

II.5.1. POLITYKA ROZWOJU TRANSPORTU

II.5.1.1. Cele polityki rozwoju transportu

Celem generalnym polityki rozwoju transportu, opartej na zasadach zrównoważonego rozwoju, jest stworzenie warunków dla sprawnego, bezpiecznego i ekonomicznego przemieszczania się osób i towarów, przy ograniczaniu szkodliwego wpływu transportu na środowisko i warunki życia.

Celami szczegółowymi są:

- udostępnienie zagospodarowania i celów podróży w gminie,
- zapewnienie powiązań z ponadlokalnymi systemami transportowymi i terenami sąsiednimi,
- zaspokojenie potrzeb przewozowych mieszkańców i gospodarki,
- zapewnienie sprawności funkcjonowania transportu przy rosnącym poziomie motoryzacji,
- poprawa standardów podróży i bezpieczeństwa ruchu,
- zapewnienie możliwości korzystania z komunikacji zbiorowej oraz dotarcia pomocy,
- poprawa warunków ruchu pieszego i rowerowego oraz parkowania,
- ograniczenie negatywnego wpływu transportu na środowisko oraz warunki życia mieszkańców.

II.5.1.2. Rekomendowany podział zadań przewozowych pomiędzy komunikację indywidualną i zbiorową

Ze względu na strukturę przestrzenną gminy, intensywność i charakter zagospodarowania, za właściwe uznaje się umożliwienie pełnej swobody korzystania z samochodu osobowego, towarzyszyć temu powinno tworzenie warunków dla rozwoju komunikacji zbiorowej oraz ruchu rowerowego i pieszego.

II.5.2. KIERUNKI ROZWOJU PODSYSTEMÓW TRANSPORTOWYCH

II.5.2.1. Kierunki rozwoju systemu drogowego

Przy określaniu kierunków rozwoju układu drogowego, wzięto pod uwagę w szczególności podstawowe zasady jego rozwoju ustalone w planach miejscowych, Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zatory (2001 r.) , Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego i Aktualizacji Strategii Rozwoju Województwa Mazowieckiego.

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

- układu podstawowego (drogi główne i zbiorcze), do którego wejdą droga wojewódzka i powiatowe, mające znaczenie ponadlokalne oraz lokalne o istotnym znaczeniu dla gminy,
- układu obsługującego (drogi lokalne i dojazdowe), o znaczeniu lokalnym, tworzony przez pozostałe drogi powiatowe oraz gminne.

Układ podstawowy będzie wypełniał nadrzędne funkcje, wynikające z kierunków rozwoju systemu transportowego województwa, służąc powiązaniom regionalnym, a także powiązaniom zewnętrznym i ważniejszym wewnętrznym. Zadaniem tego układu będzie przede wszystkim prowadzenie ruchu. Obsługa zagospodarowania przy pomocy dróg układu podstawowego będzie ograniczona, w szczególności przy pomocy drogi wojewódzkiej i będzie mogła odbywać się w zakresie i w sposób, które wynikają z klas poszczególnych dróg i przepisów dotyczących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r.

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

Najważniejszymi elementami podstawowego układu drogowego będą:

- droga wojewódzka nr 618 (Gołymin – Pułtusk – Wyszków), klasy drogi głównej (G),
- drogi powiatowe będące obecnie klasy zbiorczej (Z), którymi są drogi nr nr:
 - 3432W (Pułtusk – Grabówiec – Zatory – Zdziebórz),
 - 3433W (Gostkowo – Obryte – Gładczyn – Zatory – Popowo Kościelne),
- drogi obecnie klasy lokalnej, które z uwagi na funkcje i zakres powiązań, postuluje się do rozbudowy i przebudowy do dróg klasy zbiorczej (Z), są to drogi nr nr:
 - 3421W (Sokołowo – Płusy – Lutobrok – Pniewo – Mystkówiec – Zatory),
 - 3422W (Pniewo – Obryte).

Wszystkie drogi układu podstawowego będą drogami jednojezdniowymi.

Dla ww. dróg wojewódzkiej i powiatowych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy zapewnić możliwości przestrzenne ich budowy, rozbudowy i przebudowy, zgodnie z wymaganiami, wynikającymi z ich klas, w szczególności szerokości jezdni i dostępności oraz z uwzględnieniem ograniczenia oddziaływania hałasu drogowego i zabezpieczeń akustycznych.

W ciągu drogi wojewódzkiej w miejscowości Lemany, konieczna będzie przebudowa i rozbudowa istniejących skrzyżowań drogi wojewódzkiej z drogami powiatową 3422W oraz gminnymi 340716W i 34016W ze względu na obecną zbyt małą odległość między tymi skrzyżowaniami w stosunku do wymaganych dla drogi klasy głównej. Jako rozwiązanie optymalne rekomenduje się zmianę przebiegu końcowego odcinka drogi powiatowej poprzez doprowadzenie jej do skrzyżowania z drogą wojewódzką pod kątem zbliżonym do prostego oraz budowę na jej przedłużeniu nowego fragmentu drogi gminnej po południowej stronie drogi wojewódzkiej z jednoczesną likwidacją skrzyżowania drogi wojewódzkiej z drogą gminną Cieńska – Lemany – Lutobrok. Dojazd do zabudowy znajdującej się przy jej końcowych odcinkach tej ostatniej drogi odbywałby się przy pomocy znajdujących się w pobliżu pozostałych dróg gminnych i pozostałych skrzyżowań w ciągu drogi wojewódzkiej.

Rysunek 2: Koncepcja przebudowy skrzyżowania z drogą wojewódzką w miejscowości Lemany



Źródło: Opracowanie własne

W zakresie układu obsługującego przewiduje się:

- zapewnienie możliwości przestrzennych rozbudowy i przebudowy pozostałych dróg powiatowych klasy lokalnej (L),
- rozbudowę i przebudowę dróg gminnych klasy lokalnej (L) i dojazdowej (D),
- budowę nowych dróg gminnych klasy lokalnej (L) i dojazdowej (D), przede wszystkim na terenach planowanego zagospodarowania.

Przedstawione na rysunku kierunków rozwoju drogi gminne nie wyczerpują możliwości ich rozwoju. W szczególności w sporządzanych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego mogą być wyznaczane kolejne drogi gminne oraz uszczegółowiane przebiegi planowanych dróg wskazanych w Studium.

Dopuszcza się korekty przebiegu dróg wszystkich kategorii i klas wskazanych na rysunkach w zakresie wynikającym z analiz szczegółowych oraz przyjętych rozwiązań przestrzennych i technicznych.

Ponadto w zakresie ulic układu obsługującego i dróg wewnętrznych, wskazane jest wyznaczanie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego dróg o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających odpowiednio:

- 15 m dla dróg klasy lokalnej (L),
- 12 m dróg klasy dojazdowej (D)
- dróg wewnętrznych: 5 m dla zabudowy letniskowej, 6 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 8 m dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, 10 m dla terenów zabudowy przemysłowej, przemysłowej z usługami, usługowych.

Dopuszcza się zmniejszenie szerokości dróg na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

II.5.2.2. Rozwój komunikacji autobusowej

Celem rozwoju komunikacji zbiorowej jest zapewnienie możliwości korzystania z niej przez wszystkich mieszkańców gminy.

Podstawowymi kierunkami przewozów w lokalnej komunikacji zbiorowej będą aglomeracja warszawska oraz ośrodki powiatowe Pułtusk i Wyszaków.

Trasy autobusów i lokalizacje przystanków powinny zapewniać dojście piesze w granicach 500 - 1000 m dla większości obszaru gminy. Układ linii autobusowych zależeć będzie od rozwoju układu drogowego i będzie ulegał zmianom w miarę jego rozbudowy. 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.

II.5.2.3. Transport ładunków

Podobnie jak obecnie transport ładunków odbywać się będzie przy pomocy transportu samochodowego.

II.5.2.4. Ruch pieszy i rowerowy

Należy uwzględniać potrzeby ruchu pieszego poprzez tworzenie dogodnych, krótkich i bezpiecznych powiązań pieszych.

Celem rozwoju dróg rowerowych jest zapewnienie każdemu chętnemu możliwości korzystania z roweru, poruszania się bezpiecznie w dogodnych warunkach środowiskowych, uczynienie z roweru atrakcyjnego środka lokomocji oraz poprawa walorów turystycznych gminy.

Ze względu na bezpieczeństwo rowerzystów proponuje się wyposażenie w drogi rowerowe (ścieżki rowerowe lub ciągi pieszo-rowerowe) drogi układu podstawowego, tj. droga wojewódzka i drogi powiatowe klasy zbiorczej (Z). Na pozostałych drogach niższych klas, z uwagi na mniejszy ruch, rowerem będzie można się poruszać na zasadach ogólnych, wspólnie z ruchem pojazdów samochodowych, niemniej w planach miejscowych oraz w miarę budowy nowych dróg i modernizacji istniejących, każdorazowo powinna być przeanalizowana możliwość i celowość budowy dróg rowerowych także i przy tych drogach.

Ponadto konieczne będzie tworzenie miejsc do przechowywania i parkowania rowerów, szczególnie przy szkołach, obiektach handlowych i usługowych.

II.5.2.5. Polityka parkingowa

Zasady polityki parkingowej wynikają z założonego dopuszczalnego wysokiego udziału komunikacji indywidualnej w podróżach. Oznacza to dobre udostępnienie samochodem źródeł i celów podróży w całej gminie, włącznie z zapewnieniem właściwej liczby i organizacji miejsc do parkowania.

W celu ujednoczenia standardów zaspakajania potrzeb parkingowych, podstawą do ustalenia tych wskaźników w planach powinny być poniższe ramowe wskaźniki dla najczęściej występujących rodzajów obiektów:

- dla zabudowy wielorodzinnej - minimum 1 - 1,5 miejsca postojowego na parkingu lub w garażu) / lokal,
- dla zabudowy jednorodzinnej - minimum 1,5 - 2 miejsc postojowych na parkingu lub w garażu / 1 mieszkanie, dom lub segment,

- dla wielofunkcyjnej zabudowy mieszkaniowo-usługowej - minimum 1 - 1,3 miejsca postojowego / 1 mieszkanie i dodatkowo 1 miejsce postojowe / 30 m² p.u. usług,
 - dla obiektów administracji i biur minimum 2,5 – 3,0 miejsca postojowe / 100 m² powierzchni użytkowej,
 - dla banków minimum 3,5 miejsca postojowe / 100 m² powierzchni użytkowej,
 - dla handlu i usług minimum 2,5 – 3,0 miejsca postojowe / 100 m² powierzchni użytkowej,
 - dla przychodni zdrowia minimum 1 miejsce postojowe / 100 m² powierzchni użytkowej lub 1-2 miejsca postojowe / 1 gabinet lekarski,
 - dla szkół minimum 3,0 miejsca postojowe / 10 zatrudnionych,
 - dla obiektów sportu i rekreacji 0,5 – 2,0 miejsca postojowe / 10 użytkowników jednocześnie,
 - dla hoteli i pensjonatów minimum 3,5 miejsca postojowe / 10 łóżek lub 1 miejsce postojowe / 1 pokój,
 - dla obiektów o charakterze produkcyjnym minimum 2,5 – 3,0 miejsca postojowe / 10 zatrudnionych,
 - dla hurtowni minimum 1,0 miejsce postojowe / 100 m² powierzchni użytkowej,
 - dla magazynów, placów magazynowych, składów, placów wystawowych i targowych minimum 8 miejsca postojowe / 1000 m² powierzchni użytkowej lub 3,0 miejsca postojowe / 10 osób zatrudnionych,
 - dla kościołów minimum 1 miejsce postojowe / 10 użytkowników jednocześnie,
 - dla cmentarzy minimum 10 miejsc postojowych / 1 ha,
 - dla zabudowy rekreacji indywidualnej minimum 2 miejsca na każdy domek lub działkę letniskową,
 - dla ogrodów działkowych 2 miejsca na 5 działek.
- Parkingi należy realizować na terenie własnym inwestycji.

Realizacja miejsc postojowych w liniach rozgraniczających ulic w formie zatok i pasów postojowych, dopuszczalna jest na warunkach określonych w rozporządzeniu MTiGM w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi i ich usytuowanie.

Dodatkowo należy przewidywać miejsca dla przechowywania (postoju) rowerów w liczbie nie mniejszej niż 10% wyliczonej liczby miejsc dla samochodów osobowych.

Na parkingach dla samochodów osobowych, liczących więcej niż 15 miejsc postojowych, co najmniej 4% miejsc należy przeznaczyć dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne.

II.5.3. KOORDYNACJA POLITYKI ROZWOJU TRANSPORTU I POLITYKI ROZWOJU PRZESTRZENNEGO

Konieczne jest skoordynowanie polityki komunikacyjnej z polityką przestrzenną, dla zmniejszenia transportochłonności i kosztów rozwoju całego układu.

Głównymi działaniami powinny być:

- utrzymanie zwartości struktury przestrzennej terenów zabudowanych, przeciwdziałanie przenoszenia się osadnictwa na obszary trudne do obsługi, lub wymagające znacznych nakładów dla jej zapewnienia,
- utrzymanie wysokiej intensywności wykorzystania terenów o dogodnej obsłudze transportowej,
- kształtowanie zagospodarowania przyjaznego ruchowi pieszemu i rowerowemu oraz umożliwiającego jego obsługę transportem zbiorowym.

Zabudowa przy drogach powinna być lokalizowana w sposób minimalizujący uciążliwości komunikacyjne, zgodnie z obowiązującymi przepisami Prawa ochrony środowiska oraz przepisami 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, określonych w ustawie o drogach publicznych.

Zmniejszenie powyższych odległości możliwe jest na warunkach określonych w przepisach szczególnych.

Obsługa komunikacyjna terenów położonych przy drogach układu podstawowego (klasy zbiorczej i wyższych) musi uwzględniać ograniczenia w lokalizacji zjazdów z jezdni tych dróg, wynikające z przepisów o drogach publicznych, w tym obsługę od dróg niższej klasy i ewentualną budowę jezdni zbiorczych serwisowych.

Prowadzenie infrastruktury technicznej wzdłuż dróg publicznych wymaga uwzględnienia przepisów o drogach publicznych, a w szczególności nie powinna być lokalizowana w pasach drogowych poza terenem zabudowy.

II.6. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

Celem polityki rozwoju infrastruktury technicznej jest rozwój gwarantujący sprawne i pewne funkcjonowanie systemów zasilających i odprowadzających, obsługujących wszystkie tereny zabudowy (istniejące i przeznaczone pod zabudowę), a w pierwszej kolejności tereny zabudowy zwartej.

Ogólne kierunki dotyczące polityki rozwoju infrastruktury technicznej na terenie gminy Zatory:

- nie ogranicza się możliwości likwidacji, rozbudowy i przebudowy istniejącej infrastruktury technicznej, pod warunkiem zapewnienia właściwej obsługi infrastrukturą techniczną obszarów i terenów funkcjonalnych zgodnie z pozostałymi kierunkami rozwoju infrastruktury technicznej;
- sieci infrastruktury technicznej powinny być prowadzone przez tereny przeznaczone na cele publiczne, w szczególności przez tereny dróg publicznych, przy spełnieniu warunków określonych w przepisach odrębnych; w przypadku braku możliwości prowadzenia sieci infrastruktury technicznej przez tereny dróg publicznych lub inne tereny publiczne dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez tereny przeznaczone na inne cele, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- przebiegi sieci infrastruktury technicznej w miarę możliwości powinny być niekolizyjne z istniejącym i planowanym zagospodarowaniem;
- gmina powinna posiadać aktualne opracowania specjalistyczne, w oparciu o które realizowany będzie przebieg sieci infrastruktury technicznej na terenach przeznaczonych pod inwestycje;
- uruchamiając nowe tereny pod inwestycje należy wyprzedzająco realizować na nich urządzenia infrastruktury technicznej, w szczególności wodociągowo – kanalizacyjne.

II.6.1. ZAOPATRZENIE W ENERGIĘ ELEKTRYCZNĄ

W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną wyrazem polityki przestrzennej są następujące kierunki rozwoju:

- zasilanie w energię elektryczną z istniejących, przebudowywanych i rozbudowywanych linii:
 - średniego napięcia 15 kV zasilanych ze stacji 110/15 kV;
 - niskiego napięcia 0,4 kV zasilanych ze stacji transformatorowych 15/0,4 kV;
- ze względu na zwiększające się zużycie energii elektrycznej, przewiduje się modernizację i przebudowę (w tym racjonalną konfigurację) istniejących sieci i urządzeń na terenach zurbanizowanych i dostosowanie ich do potrzeb odbiorców w gminie;
- w zakresie zaspokojenia potrzeb w energię terenów nowozainwestowanych wskazuje się na rozwój linii 15 kV oraz lokalizacje stacji transformatorowych 15/0,4 kV;
- postuluje się, aby nowo budowane oraz przebudowywane sieci elektroenergetyczne były wykonywane jako linie kablowe podziemne;
- zachowanie pasów technicznych od napowietrznych linii elektroenergetycznych w odległości:
 - 6 m (po 3 m w obie strony od osi linii) dla istniejących i projektowanych linii 0,4 kV,

- 15 m (po 7,5 m w obie strony od osi linii) dla istniejących i projektowanych linii 15kV;
- w obszarze pasów technicznych: nie należy lokalizować budynków mieszkalnych lub innych przeznaczonych na stały pobyt ludzi (w indywidualnych przypadkach odstępstwa od tej zasady może udzielić właściciel linii na określonych przez siebie warunkach), nie należy sadzić roślinności wysokiej (zalesienia terenów rolnych w pasie technicznym linii mogą być przeprowadzane w uzgodnieniu z właścicielem linii, który określi maksymalną wysokość sadzonych drzew i krzewów); lokalizacja obiektów budowlanych lub zmiana zagospodarowania terenu w pasie technicznym napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV może nastąpić w uzgodnieniu i na warunkach gestora sieci;
- ilość projektowanych stacji transformatorowych oraz linii 15 kV i 0,4 kV wyniknie z rzeczywistej intensywności zabudowy na terenach przewidzianych w studium do zainwestowania oraz wysokości zapotrzebowania mocy przez przyszłych odbiorców;
- proponuje się jako alternatywny dla istniejącej sieci elektroenergetycznej rozwój energetyki odnawialnej, zwłaszcza energii słońca, bioenergii (biomasa) oraz energii z odpadów komunalnych;
- nie wskazuje się terenów lokalizowania elektrowni wiatrowych lub ich dopuszczenia;
- opracowanie aktualnej „Koncepcji...” lub „Projektu założeń do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe”.

II.6.2. ZAOPATRZENIE W GAZ

Gmina nie posiada sieci gazu przewodowego. Nie jest również planowana budowa sieci gazowej.

II.6.3. ZAOPATRZENIE W CIEPŁO

W zakresie zaopatrzenia w ciepło wyrazem polityki przestrzennej są następujące kierunki rozwoju:

- uciepłwienie obszaru w oparciu o indywidualne systemy ogrzewania gazowego oraz systemy wykorzystujące: energię elektryczną, olej niskosiarkowy lub odnawialne źródła energii w tym kolektory słoneczne;
- sukcesywne zastępowanie paliw stałych w kotłowniach i paleniskach indywidualnych proekologicznymi systemami ogrzewania, w tym niekonwencjonalnymi i opartymi na odnawialnych surowcach energetycznych; zaleca się wykorzystanie do celów grzewczych: gazu ziemnego, oleju opałowego oraz ogrzewania elektrycznego;
- opracowanie aktualnej „Koncepcji...” lub „Projektu założeń do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe” oraz w miarę potrzeby innych opracowań branżowych dotyczących rozwoju, przebudowy i remontu systemu zaopatrzenia w ciepło.

II.6.4. ZAOPATRZENIE W WODĘ

Zasoby wód podziemnych czwartorzędowych występujących na terenie gminy Zatory uważa się za wystarczające na pokrycie istniejących i prognozowanych potrzeb.

W zakresie zaopatrzenia w wodę wyrazem polityki przestrzennej są następujące kierunki rozwoju:

- utrzymanie i w miarę potrzeby rozbudowa i przebudowa istniejących ujęć wód podziemnych, służących do zbiorowego zaopatrywania ludności w wodę pitną oraz stacji uzdatniania wody zlokalizowanych na obszarze gminy Zatory;
- utrzymanie i rozbudowa oraz przebudowa istniejącej sieci wodociągowej;
- sukcesywna rozbudowa istniejącego systemu wodociągowego w układzie pierścieniowym - planowana rozbudowa na tereny nowoprzeznaczane pod zabudowę przy uwzględnieniu potrzeb wyznaczonych przez chłonność inwestycyjną terenów;
- dopuszczenie utrzymania w obecnie istniejącym zakresie korzystania z indywidualnych ujęć wody;

- zapewnienie alternatywnego systemu zaopatrzenia w wodę w sytuacjach kryzysowych poprzez lokalizację studni awaryjnych lokalizowanych wyłącznie na terenach umożliwiających w razie potrzeby dostęp ogólny;
- w miarę potrzeb wykonanie studiów branżowych dotyczących rozpoznania hydrogeologicznego w zakresie warunków występowania, zasobów i jakości wód podziemnych oraz możliwości zastąpienia istniejących ujęć wód (które nie spełniają potrzeb eksploatacyjnych lub standardów jakościowych) nowymi.

II.6.5. GOSPODARKA ŚCIEKAMI

W zakresie gospodarki ściekowej wyrazem polityki przestrzennej są następujące kierunki rozwoju:

- utrzymanie i w miarę potrzeb rozbudowa i przebudowa oczyszczalni ścieków w Zatorach i Gładczynie;
- rozdzielczy system odprowadzania ścieków, w oparciu o istniejące, przebudowywane i rozbudowywane przewody zbiorcze: kanalizacji sanitarnej odprowadzające ścieki sanitarne do istniejącej i w miarę potrzeb rozbudowywanej oczyszczalni ścieków i kanalizacji deszczowej odprowadzające wody do odbiorników naturalnych – cieków i zbiorników wodnych;
- utrzymanie i w miarę potrzeb rozbudowa i przebudowa istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej;
- rozbudowa sieci kanalizacyjnej (zwłaszcza kanalizacji sanitarnej) na terenach inwestycyjnych z wysokim poziomem wód gruntowych, ze względu na konieczność ochrony wód powierzchniowych i podziemnych;
- sukcesywna rozbudowa istniejącego systemu kanalizacji sanitarnej w układzie grawitacyjno-pompowym (łoczny) z zastosowaniem sieciowych przepompowni ścieków - zaleca się sukcesywną rozbudowę sieci na terenach nowoprzeznaczonych pod zabudowę uwzględniając przy tym potrzeby wyznaczone przez chłonność terenów;
- dla zabudowy rozproszonej, gdzie ze względów ekonomicznych budowa kanalizacji sanitarnej jest niemożliwa, dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków; oczyszczalnie przydomowe oraz zbiorniki bezodpływowe na terenach skanalizowanych powinny ulec likwidacji;
- dla nowych terenów inwestycyjnych (nieskanalizowanych) dopuszcza się oczyszczalnie przydomowe oraz zbiorniki bezodpływowe, z zastrzeżeniem, że po realizacji sieci kanalizacyjnej zbiorniki bezodpływowe będą likwidowane; w strefie z wysokim poziomem wód gruntowych powyższe odstępstwo należy ograniczyć do niezbędnego minimum;
- ścieki odzwierzęce powinny być gromadzone w szczelnych, zamkniętych zbiornikach i na płytach gnojowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa;
- odprowadzanie wód opadowych z terenów utwardzonych dróg publicznych, placów, parkingów wielostanowiskowych i terenów aktywności gospodarczej - systemem kanalizacji deszczowej do odbiorników naturalnych; wody opadowe z pozostałych terenów, mogą być odprowadzane do gruntu w granicach działki budowlanej na której są lokalizowane pod warunkiem, że ilość wód deszczowych nie przekroczy chłonności gruntu; nadmiar wód deszczowych musi być odprowadzony do sieci kanalizacji deszczowej;
- zrzuty wód opadowych muszą być podczyszczone do parametrów określonych w przepisach odrębnych;
- postuluje się wykonanie studiów branżowych nt. ewentualnej konieczności wprowadzenia stref ograniczonego użytkowania i ewentualne podjęcie działań w kierunku ich ustanowienia.

Dla oczyszczalni ścieków może zostać ustanowiona strefa ograniczonego użytkowania w drodze decyzji Wojewody Mazowieckiego (na podstawie art. 135 ust. 1, 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska) lub w drodze decyzji Rady Powiatu (na podstawie art. 135 ust. 3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska).

II.6.6. GOSPODARKA ODPADAMI

W zakresie gospodarki odpadami wyrazem polityki przestrzennej są następujące kierunki rozwoju:

- gospodarka odpadami zgodnie z planami gospodarki odpadami (aktualnie obowiązuje „Plan gospodarki odpadami dla gminy Zatory na lata 2012 – 2015, z perspektywą na lata 2016 – 2019);
- obowiązuje składowanie, zagospodarowanie lub utylizacja odpadów, adekwatnie do ich charakteru, na właściwym składowisku odpadów przy spełnieniu warunków określonych przez gminę i w przepisach odrębnych; zgodnie z przywołanym powyżej planem gospodarki odpadami, obszar gminy Zatory wchodzi w skład ciechanowskiego regionalnego obszaru gospodarki odpadami, który przewidziany jest do obsługi przez składowisko odpadów komunalnych w Woli Pawłowskiej w gminie Ciechanów;
- zabezpieczenie miejsc lokalizacji pojemników do czasowego gromadzenia odpadów stałych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- nie wskazuje się terenów pod lokalizację składowiska odpadów.

II.6.7. SYSTEM ŁĄCZNOŚCI

W zakresie systemu łączności wyrazem polityki przestrzennej są następujące kierunki rozwoju:

- rozwój systemów telekomunikacji w zakresie urządzeń telefonii przewodowej oraz bezprzewodowej;
- dopuszcza się lokalizację anten nadawczo - odbiorczych telefonii bezprzewodowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- budowa linii światłowodowych.

II.6.8. SYSTEM REGULACJI STOSUNKÓW WODNYCH

W zakresie systemu zabezpieczenia przeciwpowodziowego i regulacji stosunków wodnych wyrazem polityki przestrzennej jest:

- utrzymanie i konserwacja wałów przeciwpowodziowych;
- utrzymanie i konserwacja urządzeń melioracji szczegółowej tj. sieci drenarskiej oraz rowów, z obowiązkiem ich przebudowy – w razie wystąpienia kolizji z planowanym zagospodarowaniem – w sposób umożliwiający prawidłowe działanie systemu na terenach sąsiednich;
- realizację rozbudowy obiektów małej retencji.

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

W Studium wyróżnia się obszary, na których realizowane są i będą w najbliższych latach cele publiczne o znaczeniu lokalnym, należą do nich:

- tereny obsługi technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę (ujęcia wody, stacje uzdatniania wody, wraz z siecią wodociągową,
- teren obsługi technicznej w zakresie oczyszczania ścieków (oczyszczalnie ścieków) wraz z kolektorami zbiorczymi sieci kanalizacyjnej (kanalizacji sanitarnej i deszczowej),
- tereny usług publicznych, o lokalizacji wskazanej do zachowania,
- tereny cmentarzy, gminnej zieleni urządzonej, gminnych usług sportu, o lokalizacji wskazanej do zachowania,
- tereny gminnych dróg publicznych,
- tereny ogólnodostępnych parkingów (miejsce postojowych dla samochodów),
- pozostałe gminne tereny obsługi technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców,
- obszary i obiekty objęte formami ochrony przyrody stanowionymi na poziomie gminy.

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, zieleń parkową, publiczne usługi sportu, ciągi pieszo-jezdne, ciągi piesze, ścieżki rowerowe, ogólnodostępne parkingi (miejsca 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.

Inwestycje celu publicznego należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym na obszarze gminy obejmują w szczególności:

- adaptację i modernizację (przebudowę i rozbudowę) oraz budowę nowych odcinków dróg gminnych klasy zbiorczej, lokalnej i dojazdowej, wraz z towarzyszącą infrastrukturą;
- adaptację i modernizację oraz budowę parkingów ogólnodostępnych;
- budowę ścieżek rowerowych, wraz z towarzyszącą infrastrukturą;
- adaptację i modernizację oraz budowę nowych ciągów pieszych, wraz z towarzyszącą infrastrukturą;
- adaptację i modernizację oraz budowę nowych urządzeń obsługi technicznej w zakresie elektroenergetyki (stacje transformatorowe) wraz z siecią elektroenergetyczną SN i NN oraz obszarami niezbędnymi do ich konserwacji i modernizacji;
- adaptację i modernizację oraz budowę nowych urządzeń obsługi technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę (ujęcia wody, stacje uzdatniania wody, ...) wraz z całą siecią wodociągową;
- adaptację i modernizację oraz budowę nowych urządzeń obsługi technicznej w zakresie oczyszczania ścieków wraz z całą siecią kanalizacyjną (kanalizacji sanitarnej i deszczowej);
- adaptację i utrzymanie ciągów drenażowych i melioracji wodnych;
- adaptację i modernizację oraz budowę nowych obiektów usług publicznych (administracji lokalnej, publicznych szkół podstawowych i gimnazjów, publicznych przedszkoli, publicznych obiektów ochrony zdrowia, zapewnienia bezpieczeństwa publicznego itp.);
- adaptację i modernizację oraz w miarę potrzeby budowę nowych mieszkań komunalnych;
- adaptację i modernizację oraz w miarę potrzeby rozbudowę i organizację nowych cmentarzy;
- adaptację i modernizację oraz w miarę potrzeby zakładanie nowej gminnej zieleni urządzonej;
- adaptację i modernizację oraz w miarę potrzeby budowę nowych publicznych usług sportu;
- adaptację i modernizację oraz w miarę potrzeby budowę nowych publicznych usług kultury (np. świetlic środowiskowych) i sportu (boiska sportowe, itp.);
- adaptację i modernizację oraz w miarę potrzeby budowę pozostałych urządzeń i obiektów obsługi technicznej służących zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców (np. miejsc lokalizacji pojemników do czasowego gromadzenia odpadów stałych, ...).

Jako obszar rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym określa się gminę Zatory w jej granicach administracyjnych.

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

II.8. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM

W Studium wyróżnia się obszary, na których realizowane są i będą w najbliższych latach cele publiczne o znaczeniu ponadlokalnym, należą do nich:

- sieć dróg wojewódzkich i powiatowych;
- główne elementy infrastruktury dystrybucyjnej;

- obszary i obiekty objęte formami ochrony przyrody stanowiącymi na poziomie ponadlokalnym;
- obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków.

Inwestycje celu publicznego należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym na obszarze gminy obejmują w szczególności:

- rozbudowę i przebudowę drogi wojewódzkiej nr 618,
- rozbudowę i przebudowę dróg powiatowych,
- powiększenie obszaru Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego,
- utworzenie otuliny dla rezerwatu Stawinoga.

Jako obszar rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym określa się gminę Zatory w jej granicach administracyjnych.

Zakres i rozmieszczenie inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym będą zgodne z określonymi w niniejszym Studium kierunkami rozwoju i zostaną uszczegóławiane na etapie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

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

Przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r. ustalają obowiązek określenia w studium obszarów wymagających sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z art.10 pkt 3 ww. ustawy obowiązek przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powstaje po upływie 3 miesięcy od dnia ustanowienia tego obowiązku.

II.9.1. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEPROWADZENIA SCALEŃ I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

Wszystkie działki, położone na terenach wskazanych do zabudowy, których kształt uniemożliwia ich wykorzystanie zgodnie z przeznaczeniem powinny ulec scaleniu i wtórnemu podziałowi. Studium nie wskazuje obszarów do przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

II.9.2. OBSZARY ROZMIESZCZENIA OBIEKTÓW HANDLOWYCH WIELKOPOWIERZCHNIOWYCH

Na terenie gminy Zatory nie wyznacza się obszarów rozmieszczenia wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, dla których następowalby obowiązek sporządzenia planów.

II.9.3. OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ

Na terenie gminy Zatory nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznych, dla których następowalby obowiązek sporządzenia planów.

II.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

Na terenie gminy Zatory wyznaczono obszary do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego położone w:

- dolinie Narwi obejmujące obręby: Borsuki Kolonia, Łęcino, Kruczy Borek, Śliski, Burlaki,
- Stawinoga;
- centrum miejscowości Zatory;
- centrum miejscowości Pniewo.

Obszary te zostały wskazane na rysunku „*Kierunki i polityka przestrzenna*”.

Dla wszystkich terenów wskazanych do zabudowy, nie przeznaczonych na ten cel w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, dla których będzie następowała zmiana przeznaczenia terenu, będzie należało wykonać zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zaleca się podejmowanie procedur planistycznych po zgłoszeniu wniosków mieszkańców

Na obszarze gminy wskazano tereny wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Tereny wymagające uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze stanowią niewielkie powierzchniowo obszary położone pomiędzy istniejącą zabudową (oznaczone w ewidencji gruntów jako grunty rolne III klasy bonitacyjnej). Tereny te są położone w sołectwach: Zatory, Drwały, Lutobrok Folwark. Tereny wymagające uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne są rozproszone na całym obszarze gminy. Tereny te są położone w sołectwach: Burlaki, Kruczy Borek, Pniewo, Nowe Borsuki, Lutobrok Folwark.

Dla wszystkich terenów wymagających uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne, gmina w miarę potrzeb określi każdorazowo zasięg przestrzenny planu przy podejmowaniu uchwały o przystąpieniu do opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Łączna powierzchnia gruntów klasy III wskazanych do zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze, wynosi ok. 9 ha (nie wskazuje się gruntów II klasy bonitacyjnej do zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze). Natomiast łączna powierzchnia gruntów leśnych wskazanych do zmiany przeznaczenia na cele nieleśne, wynosi ok. 3,8 ha.

Obszary wymagające uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne zostały wskazane na rysunku „*Kierunki i polityka przestrzenna*”.

II.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 oraz gleb pochodzenia organicznego ze szczególnym uwzględnieniem zwartych kompleksów, leżących poza terenami zainwestowanymi i rozwojowymi,
- zachowanie w dotychczasowym użytkowaniu terenów łąk i pastwisk w obszarze doliny Narwi i pozostałych cieków oraz zbiorników wodnych, w szczególności na terenach podmokłych,

- na obszarach oznaczonych symbolem Re (tereny rolne z wysokim udziałem trwałych użytków zielonych) zaleca się zachowanie i wprowadzanie nowej zieleni śródpolnej w sąsiedztwie cieków, celem eliminacji źródeł powierzchniowego zanieczyszczenia wód powierzchniowych i podziemnych, jakimi może być intensywnie nawożenie i uprawa ziemi,
- kształtowanie zieleni śródpolnej powinno być oparte o gatunki rodzime.

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 na gruntach we władaniu Skarbu Państwa;
- zwiększanie areалу gruntów leśnych poprzez zalesianie gruntów rolnych, które spełniają wymagania zawarte w przepisach odrębnych w tym zakresie, na wniosek władających;
- zwiększanie areálu gruntów leśnych powinno w szczególności dotyczyć terenów przyległych do istniejących kompleksów leśnych i gruntów Lz, V i VI klas bonitacyjnych oraz gruntów IV klasy bonitacyjnej jeśli areal przeznaczony do zalesienia nie przekracza 10 arów lub jest gruntem zdegradowanym.

Gospodarkę leśną winno się prowadzić na warunkach określonych w planach urządzeniowych lasów (Plan Urządzenia Gospodarstwa Leśnego, Nadleśnictwo Pułtusk).

Na terenie gminy część lasów podlega ochronie na podstawie art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (tekst jednolity Dz. U. 2005r. Nr 45, poz. 435, z ze zm.).

II.12. OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI I OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH

Na terenie gminy Zatory (obrębny: Borsuki Kolonia, Łęcino, Kruczy Borek, Śliski, Burlaki, Zatory, PGR Zatory, Stawinoga) występują obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi, stanowią je obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi o prawdopodobieństwie 1% (raz na 100 lat) wskazane w "Studium dla potrzeb ochrony przeciwpowodziowej – etap I dla rzeki Narew", 2006 r.

Zgodnie z art. 14 ustawy z dnia 5 stycznia 2011 r. o zmianie ustawy - Prawo wodne oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2011 Nr 32 poz. 159) studium ochrony przeciwpowodziowej, sporządzone przez właściwego dyrektora regionalnego zarządu gospodarki wodnej, zachowuje ważność do dnia sporządzenia mapy zagrożenia powodziowego. Do dnia uchwalenia niniejszego studium nie sporządzono mapy zagrożenia powodziowego, więc jedynym obszarem prawnie obowiązującym jest obszar szczególnego (wcześniej zwany bezpośredniego) zagrożenia powodziowego (w międzywału Narwi). Obszar ten nie znajduje się jednak na obszarze gminy Zatory.

Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi zostały wskazane na rysunku „*Kierunki polityka przestrzenna*”.

Na terenie gminy Zatory nie występują udokumentowane obszary narażone na osuwanie się mas ziemnych.

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

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

II.14. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH ORAZ OBOWIĄZUJĄCE NA NICH OGRANICZENIA

PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ, ZGODNIE Z PRZEPISAMI USTAWY Z DNIA 7 MAJA 1999 R. O OCHRONIE TERENÓW BYŁYCH HITLEROWSKICH OBOZÓW ZAGŁADY (DZ.U. NR 41, POZ. 412 ORAZ Z 2002 R. NR 113, POZ. 984 I NR 153, POZ. 1271)

Na terenie gminy Zatory nie występują obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych.

II.15. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENIA I REHABILITACJI LUB REKULTYWACJI

Na obszarze gminy Zatory w wyniku analizy stanu istniejącego, jakości istniejącej zabudowy oraz układu przestrzennego wyodrębniono obszary wymagające rehabilitacji i/lub przekształceń, w tym działań porządkujących w odniesieniu do jakości ich zabudowy i zagospodarowania.

Wskazuje się do rehabilitacji i/lub przekształceń następujące obszary:

1. kompleks zabudowy należący do zespołu dworskiego-parkowego, położonego w miejscowości Gładczyn, zawierający na swym obszarze obiekt wpisany do rejestru zabytków pod nr 348-A, wskazany w studium do zagospodarowania w funkcje oznaczone na rysunku symbolem ZP (zielen publiczna z możliwością rozwoju funkcji usługowej lub mieszkaniowej jednorodzinnej rezydencjonalnej);
2. kompleks zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej będący pozostałością PGR w Gładczynie, wskazany w studium do zagospodarowania w funkcje oznaczone na rysunku symbolem MW;
3. kompleks zabudowy dawnej bazy PGR, położony w Gładczynie, wskazany w studium do zagospodarowania w funkcje oznaczone na rysunku symbolami AG;
4. kompleks zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej będący pozostałością PGR w Zatorach, wskazany w studium do zagospodarowania w funkcje oznaczone na rysunku symbolem MW;
5. kompleks zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (czworaki) w Zatorach, zawierający na swym obszarze obiekty ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków, wskazany w studium do zagospodarowania w funkcje oznaczone na rysunku symbolem MW;
6. kompleks zabudowy dawnej bazy PGR, położony w północnej części Zator, wskazany w studium do zagospodarowania w funkcje oznaczone na rysunku symbolami AG;

Zaleca się aby obiekty i zagospodarowanie funkcji kierunkowych na tych obszarach nie niosło uciążliwości dla środowiska i ludzi

Działania na ww. terenach przekształceń i/lub rehabilitacji powinny w szczególności zapewnić:

- uporządkowanie terenu poprzez usunięcie obiektów i elementów zagospodarowania niezgodnych z funkcją kierunkową oraz elementów szpecących i w złym stanie technicznym;
- adaptację budynków do ich nowego przeznaczenia poprzez przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę oraz rozbiórkę obiektów niespełniających wymagań technicznych i budowę nowych obiektów;
- przebudowy i/lub rozbudowy infrastruktury technicznej;
- poprawę jakości i funkcjonalności zagospodarowania terenu działki, zespołu działek lub obszaru.

Obszarami na, których studium wprowadza obowiązek rekultywacji są wszystkie tereny po eksploatacji surowców oraz tereny lokalizacji urządzeń elektrowni fotowoltaicznych Planowaną rekultywację terenu należy przeprowadzić bezpośrednio po zakończeniu eksploatacji złoża oraz eksploatacji urządzeń elektrowni fotowoltaicznych.

II.16. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH

Na terenie gminy Zatory nie występują tereny zamknięte i ich strefy ochronne.

II.17. OBSZARY PROBLEMOWE

Na terenie gminy Zatory wskazano obszary problemowe obejmujące fragmenty obrębów Stawinoga, PGR Zatory, Burlaki, Śliski, Kruczy Borek, Łęcino, Borsuki Kolonia położone w dolinie Narwi. Są to obszary wskazane w obowiązujących planach miejscowych pod zabudowę, w tym tereny już zabudowane, położone na obszarach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi. Na rysunku „Kierunki polityka przestrzenna” oznaczono je symbolami **Mz** – Tereny zabudowy zagrodowej położone na obszarach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz **MLz** – Tereny zabudowy rekreacji indywidualnej położone na obszarach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi.

Obszary problemowe to obszary wymagające lub mogące wymagać wieloaspektowych i interdyscyplinarnych rozstrzygnięć, długofalowych działań i zabezpieczenia w budżecie gminy środków finansowych na ich realizację, w powiązaniu ze środkami z innych źródeł.

II.18. OBSZARY ROZMIESZCZENIA URZĄDZEŃ WYTWARZAJĄCYCH ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII WYKORZYSTUJĄCYCH ENERGIĘ SŁONECZNĄ O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 100kW

Na obszarach wskazanych na rysunku studium „Kierunki i polityka przestrzenna” (obejmujących m.in. część terenów R oraz Re), dopuszcza się możliwość lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, wykorzystujących energię słoneczną (ogniwa fotowoltaiczne), o mocy przekraczającej 100kW.

Na powyższych obszarach dopuszczone są:

- urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii, wykorzystujące energię słoneczną, o mocy przekraczającej 100 kW;
- infrastruktura techniczna związana z lokalizacją ogniw fotowoltaicznych;
- dopuszcza się lokalizowanie przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko polegających na lokalizowaniu farm fotowoltaicznych.

Strefa ochronna od urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, wykorzystujących energię słoneczną, o mocy przekraczającej 100 kW jest równa powierzchni obszaru z możliwością realizacji farm fotowoltaicznych.

II.19. UZASADNIENIE I SYNTEZA USTALEŃ ZMIANY NR 1 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZATORY

Zmiana nr 1 studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zatory została zainicjowana uchwałą Nr 126/XVIII/2020 Rady Gminy Zatory z dnia 20 sierpnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zatory. Przystąpienie do zmiany studium nastąpiło w wyniku licznych wniosków mieszkańców gminy pragnących rozwijać inwestycje w zakresie energii słonecznej. Celem zmiany studium było umożliwienie realizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, wykorzystujących energię słoneczną, o mocy przekraczającej 100 kW na terenach rolnych.

Projekt zmiany studium został sporządzony zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2021 poz. 741 z późn. zm.) oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz.U. 2004 nr 118 poz. 1233).

Ze względu na fakt, iż w ramach niniejszej zmiany studium nie zwiększy się możliwa do zrealizowania powierzchnia użytkowa zabudowy, nie przeprowadzono analiz o których mowa w art. 10 ust. 5 pkt. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 poz. 741 z późn. zm.) oraz nie przeprowadzono bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę w zakresie, o którym mowa w art. 10 ust. 5 ww. ustawy.

Zmianą studium został objęty obszar niemal całej gminy, z wyjątkiem terenów nadrzecznych oraz dużych kompleksów leśnych. W tekście studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zatory zmian dokonano w następujących miejscach:

- część I – Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego: str. 33, 46, 47, 70-73;
- część II – Kierunki i polityka przestrzenna: str. 5, 7, 22-23, 53-54.