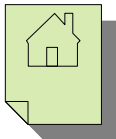


**BURMISTRZ MIASTA I GMINY SANNIKI**



**STUDIUM  
UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
MIASTA I GMINY SANNIKI  
KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

Załącznik Nr 3  
do Uchwały Nr .....  
Rady Miasta i Gminy Sanniki  
z dnia .....



## BUDOWLANE I URBANISTYCZNE USŁUGI PROJEKTOWE

mgr inż. **ALICJA PEJTA-JAWORSKA**

*opracowania planistyczne, projekty infrastruktury technicznej, ekspertyzy z zakresu ochrony środowiska*

---

09-402 Płock, ul. Kazimierza Wielkiego 37/93

kom. 504766500

e-mail: [apjaworska@wp.pl](mailto:apjaworska@wp.pl)

NIP 774-113-13-19

**Temat:** Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania  
przestrzennego miasta i gminy Sanniki

**Nazwa opracowania:** Kierunki zagospodarowania przestrzennego

**Zlecniodawca:** Miasto i Gmina Sanniki

**Projektant studium:**

mgr inż. Alicja Pejta-Jaworska

- uprawnienia urbanistyczne nr 1500

**Data:** listopad 2022r.

## SPIS TREŚCI

	<b>Wstęp</b> .....	4
	Uwarunkowania inspirujące rozwój .....	5
	Uwarunkowania ograniczające rozwój .....	6
	Identyfikacja problemów .....	7
	Cele rozwoju Miasta i Gminy .....	7
<b>I.</b>	<b>Kierunki zmian w strukturze przestrzennej miasta i gminy</b> .....	9
<b>II.</b>	<b>Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów ..</b>	14
	1. Zachowanie i ochrona wartości przyrodniczych i krajobrazowych .....	15
	2. Kształtowanie układów osadniczych .....	17
	3. Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej .....	19
	4. Obszary wyłączone spod zabudowy .....	21
<b>III.</b>	<b>Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego</b> .....	21
	1. Prawne formy ochrony przyrody i krajobrazu .....	21
	2. Kierunki użytkowania zasobów przyrodniczych .....	22
	3. Ochrona krajobrazu kulturowego .....	27
<b>IV.</b>	<b>Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków</b> .....	28
<b>V.</b>	<b>Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej</b> .....	32
	1. Komunikacja .....	32
	2. Infrastruktura techniczna .....	33
<b>VI.</b>	<b>Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym</b> .....	37
<b>VII.</b>	<b>Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym</b> .....	38
<b>VIII.</b>	<b>Obszary wymagające sporządzenia MPZP</b> .....	38
<b>IX.</b>	<b>Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej</b> .....	40
<b>X.</b>	<b>Obszary szczególnego zagrożenia powodziowego i osuwania się mas ziemnych</b> .....	42
<b>XI.</b>	<b>Obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny</b> .....	43
<b>XII.</b>	<b>Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji</b> .....	44
<b>XIII.</b>	<b>Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych</b> .....	45
<b>XIV.</b>	<b>Uzasadnienie rozwiązań przyjętych w Studium</b> .....	45
<b>XV.</b>	<b>Synteza ustaleń projektu Studium</b> .....	46

## WSTĘP

W celu określenia polityki przestrzennej gminy, w tym lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego Rada Miasta i Gminy Sanniki podjęła Uchwałę Nr 49/XIII/2019 z dnia 25 kwietnia 2019. o przystąpieniu do sporządzenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sanniki, które jest zmianą obowiązującego dokumentu zatwierdzonego Uchwałą Nr 207/XXV/2001 Rady Gminy Sanniki z dnia 9.02.2001 r. i zmienianego w latach 2011, 2012, 2013, 2015 w zakresie rozmieszczenia elektrowni wiatrowych i terenów eksploatacji kopalin.

Dokument Studium jest podstawą koordynacji miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, powinien być także podstawą koordynacji wszystkich decyzji i przedsięwzięć realizacyjnych samorządu w zakresie gospodarki przestrzennej gminy. W Studium uwzględniono zasady określone w koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju, ustalenia strategii rozwoju i planu zagospodarowania przestrzennego województwa oraz zadania strategiczne zawarte w obowiązującym Studium i „Strategii Rozwoju Gminy Sanniki na lata 2016-2030” przyjętej Uchwałą Nr 92/XXIII/2016 RMiG z dnia 23 lutego 2016r..

Studium nie jest aktem prawa miejscowego.

W studium określa się między innymi:

- kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy,
- kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów,
- obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym kulturowego,
- obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,
- kierunki rozwoju komunikacji i infrastruktury technicznej,
- obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym,
- obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych i innych wymagań,
- kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej,
- obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji i rekultywacji.

Studium odgrywa rolę w kształtowaniu struktury funkcjonalno - przestrzennej miasta i gminy jako środek informacji o możliwościach i ograniczeniach w odniesieniu do poszczególnych obszarów.

W sporządzonym dokumencie rozkład przestrzenny istniejącego i postulowanego zagospodarowania pozostaje w znaczącej większości niezmienny w stosunku do obowiązującego Studium.

*Zmiany* ograniczają się głównie do określenia na nowo zasad zagospodarowania na terenach wyznaczonych do rozwoju zainwestowania w obowiązującym dokumencie i dotyczą:

- terenów wielofunkcyjnych związanych z rekreacją i wypoczynkiem w obrębach geodezyjnych Barcik, Wólka, Moczarzewo,
- terenów eksploatacji kopalin w obrębach geodezyjnych Barcik, Wólka.

W zakresie określenia nowych przestrzeni do urbanizacji *zmiany* ograniczają się do terenów posiadających decyzje administracyjne o warunkach zabudowy i zgłoszonych we wnioskach mieszkańców. Dotyczą głównie terenów położonych w mieście Sanniki i wsi Czyżew.

W projekcie Studium dokonano też *zmian* kierunków zagospodarowania przestrzeni obrębów geodezyjnych Barcik, Wólka ze względu na zasobne w kopaliny warstwy geologiczne i zgłoszone wnioski inwestorów.

Ustalenia dokumentu adaptują w większości wyznaczone w obowiązującym studium gminy:

- tereny istniejącego i postulowanego zainwestowania o dominacji funkcji rolniczej z usługami towarzyszącymi, mieszkaniowej nierolniczej z usługami towarzyszącymi (głównie miasto Sanniki, Osmolin),
- tereny usług dla ludności,
- usług uciążliwych, przemysłu, magazynów, składów, eksploatacji surowców mineralnych (Barcik, Wólka, Sanniki)
- określone w ramach obszarów i terenów chronionych o ograniczonych przekształceniach tereny lasów i dolesień z dopuszczeniem budownictwa letniskowego we wsiach Barcik, Wólka, Mocarzewo, Lubików,
- tereny rozmieszczenia elektrowni wiatrowych.

Na w/w terenach dokonano na nowo określenia zasad zagospodarowania.

Poniżej przedstawiono miejscowe uwarunkowania, które zdefiniowano w trakcie sporządzania diagnozy stanu gminy, w podziale na stanowiące szansę rozwoju i zagrożenie rozwoju.

## UWARUNKOWANIA INSPIRUJĄCE ROZWÓJ

- Korzystne położenie gminy wzdłuż ponadlokalnego układu komunikacyjnego drogi wojewódzkiej Nr 577 łączącej aglomeracje miejskie Płocka i Sochaczewa oraz dróg wojewódzkich Nr 583 (Sanniki – Żychlin) i Nr 584 (Sanniki – Łowicz). Modernizacja drogi Nr 577 powoduje zwiększenie atrakcyjności miasta i gminy i stwarza możliwość rozwoju funkcji gospodarczych.
- Korzystny dla rozwoju układ komunikacyjny (wysoki wskaźnik dróg publicznych na terenie gminy, 80% dróg gminnych posiada nawierzchnię utwardzoną) zarówno w relacjach i powiązaniach wewnętrznych obszaru gminy z jej ośrodkiem administracyjno - usługowym i gospodarczym jakim jest miasto Sanniki, jak i w powiązaniu z obszarami sąsiednimi w skali regionalnej.
- Zintegrowane walory przyrodniczo - krajobrazowe i kulturowe reprezentowane m.in. przez tereny objęte prawną formą ochrony przyrody: Obszar Chronionego Krajobrazu „Dolina Przysowy” (który wchodzi w skład ponadregionalnego systemu ekologicznego) oraz zespół pałacowo -parkowy w Sannikach funkcjonujący jako Europejskie Centrum Artystyczne im. F. Chopina. Duża ilość wydarzeń kulturalnych oraz szlaków turystycznych może tworzyć zaplecze rekreacyjne, turystyczne.
- Korzystne dla rozwoju rolnictwa warunki agroekologiczne gleb – grunty o bardzo dobrych i dobrych klasach bonitacyjnych (klasy II-IV) stanowią 82% gruntów rolnych.
- Korzystna struktura gospodarki - 95% podmiotów gospodarczych to sektor prywatny. Wzrost liczby podmiotów gospodarczych o 22% w stosunku do 2008r.
- Miasto i gmina posiada podstawową bazę do uprawiania sportu i kultury fizycznej.

- Udział osób bezrobotnych w liczbie osób w wieku produkcyjnym kształtuje się na poziomie ok. 7,6%, wskaźnik ten ulegał zmniejszeniu na przestrzeni ostatnich 10 lat i jest o 2 punkty procentowe mniejszy niż w powiecie.
- Możliwość uzupełniania źródeł dochodów gospodarstw rolnych wskutek przydatności terenów dla rozwoju eksploatacji złóż kopalin pospolitych (zasobne warstwy geologiczne) oraz w ramach wielofunkcyjnego rozwoju obszarów wiejskich.
- Gmina Sanniki posiada duży potencjał rolnictwa (w strukturze użytkowania gruntów stanowi 92%), ważną pozycją w strukturze upraw jest ogrodnictwo i sadownictwo.
- Korzystna sytuacja gminy w zakresie wyposażenia w zbiorcze systemy infrastruktury technicznej, kształtująca się na poziomie powyżej średniej w regionie:
  - dobrze rozwinięta sieć wodociągowa (wskaźnik zwodociągowania ok. 83%),
  - uporządkowana gospodarka ściekowa (wskaźnik skanalizowania ok. 17%) - istniejąca oczyszczalnia ścieków w Sannikach posiada rezerwy,
  - wdrażanie selektywnej zbiórki odpadów.
- Dostępność do systemów elektroenergetycznych WN 110 kV, GPZ Szkarada, co umożliwia powstanie inwestycji o zapotrzebowaniu mocy powyżej 1 MW.
- Polepszające się warunki mieszkaniowe - wzrost zasobów mieszkaniowych (o 2,3%), przeciętnej powierzchni mieszkania (o 8,6%) oraz wzrost powierzchni użytkowej mieszkania na 1 osobę o 20,6% w analizowanych latach.
- Wskaźniki dochodów budżetu gminy i wydatków na 1 mieszkańca kształtują się na poziomie wyższym niż wskaźniki dla powiatu gostynińskiego i uległy znaczącemu wzrostowi o ok. 80% (dochody) i 77% (wydatki) w stosunku do roku 2008.
- Dobrze rozwinięta i wyposażona baza oświatowa.
- Rozwój źródeł energii odnawialnej, na terenie gminy obowiązują plany miejscowe umożliwiające lokalizację elektrowni wiatrowych.
- Wykształcone ośrodki osadnicze: miasto Sanniki, wsie Osmolin, Lwówek, które pełnią rolę wsi wielofunkcyjnych skupiających usługi, mieszkalnictwo, działalność gospodarczą, rekreację:
  - największa liczba ludności: Sanniki, Czyżew, Osmolin, Lwówek,
  - największa ilość zarejestrowanych podmiotów gospodarczych: Sanniki Barcik,
  - największy ruch inwestycyjny: Sanniki, Czyżew, Wólka.

## **UWARUNKOWANIA OGRANICZAJĄCE ROZWÓJ**

- Niekorzystna struktura agrarna gospodarstw rolnych - dominują gospodarstwa o powierzchni 1-5ha (ok. 35%) i 5-10ha (ok. 32%), średnia powierzchnia gospodarstwa rolnego w gminie ok. 9,85ha.
- Niekorzystne uwarunkowania demograficzne - na przestrzeni lat 2008-2018 wystąpił spadek liczby ludności ok. 7,3%, wskaźnik przyrostu naturalnego i saldo migracji charakteryzują wartości ujemne.
- Niekorzystna sytuacja demograficzna w zakresie struktury wiekowej ludności – wzrost udziału ludności w wieku poprodukcyjnym (o ok. 3,9% w stosunku do 2008r.), spadek udziału ludności w wieku produkcyjnym (ok. 1%) i przedprodukcyjnym (ok. 3,3%), wskaźnik obciążenia ekonomicznego uległ nieznacznemu zwiększeniu.
- Niski poziom życia, pomoc społeczna stanowi największą pozycję w budżecie gminy, ale wydatki na pomoc społeczną spadły o 60% w stosunku do 2008r..
- Nie w pełni wykorzystane walory środowiska przyrodniczego i kulturowego gminy, niski poziom zagospodarowania turystycznego i rekreacyjnego, słabo rozwinięta obsługa ruchu turystycznego – baza rekreacyjno-sportowa, noclegowa i

gastronomiczna.

- Mało korzystna struktura budżetu gminy - niski udział dochodów własnych w budżecie gminy – na poziomie 33,7% i niezbyt wysoki poziom wydatków majątkowych inwestycyjnych 6,8%. W 2018 roku wydatki bieżące stanowiły 93,2% wydatków z budżetu.
- Elementy infrastruktury tworzące korytarze infrastruktury, co stanowi przestrzenne ograniczenia zagospodarowania, a także stwarza możliwość nadzwyczajnych zagrożeń środowiska:
  - linie elektroenergetyczne NN 220kV i WN 110 kV ze strefami ochronnymi,
  - rurociąg produktów naftowych,
  - elektrownie wiatrowe stanowiące ograniczenie (wg obowiązujących przepisów odrębnych) w lokalizacji budynków mieszkalnych w odległości 10-krotnej wysokości wieży.

## IDENTYFIKACJA PROBLEMÓW

- Niekorzystne procesy demograficzne, zagrożenie starzeniem, postępujący spadek liczby ludności, niski poziom wykształcenia ludności.
- Niewykorzystane walory wysokiej jakości rolniczej przestrzeni produkcyjnej przy niekorzystnej strukturze obszarowej gospodarstw rolnych – średnia powierzchnia w gminie 9,85ha.
- Konfliktowy ze względu na natężenie ruchu i niezachowane parametry techniczne przebiegu drogi wojewódzkiej Nr 577 w przestrzeni miasta Sanniki.
- Rozproszone osadnictwo wiejskie absorbujące nadmiernie elementy wyposażenia infrastrukturalnego.
- Zasobne warstwy geologiczne w północnej części gminy stwarzają możliwość rozwoju przedsiębiorczości o funkcję eksploatacji kopalin, a jednocześnie przy braku rekultywacji terenów poeksploatacyjnych stwarzają zagrożenie dla środowiska.
- Niska aktywność planistyczna gminy – funkcjonują 2 plany miejscowe umożliwiające lokalizację elektrowni wiatrowych. Brak instrumentów planistycznych umożliwiających lokalizację budynków mieszkalnych w strefie 10-krotnej wysokości wieży wiatraka.
- Bariera infrastrukturalna – brak systemów kanalizacji i utylizacji ścieków we wsiach zurbanizowanych Osmolin, Lwówek, Czyżew.
- Niska lesistość gminy (kompleksy leśne stanowią tylko ok. 5,8% powierzchni gminy) wymuszająca działania w kierunku uzupełniania struktury ekologicznej gminy.
- Konieczność zachowania zasobów kulturowych i walorów krajobrazowych przy jednoczesnym zagrożeniu wynikającym z przekształceń struktury funkcjonalno - przestrzennej wsi, małej wartości użytkowej i technicznej wielu obiektów oraz braku środków na ich rewitalizację.
- Niedostatecznie rozwinięta baza turystyczno-wypoczynkowa, co jest hamulcem wykorzystania rekreacyjnych walorów środowiska kulturowego i przyrodniczego.
- Duża zmienność struktury budżetu gminy w zakresie dochodów bieżących i wydatków majątkowych.
- Konieczność tworzenia warunków dla rozwoju i restrukturyzacji rolnictwa, wielofunkcyjnego rozwoju wsi i alternatywnych źródeł zatrudnienia.
- Zbyt powolny proces przekształceń funkcjonalnych, w kierunku pożądaných funkcji.

## CELE ROZWOJU MIASTA I GMINY SANNIKI

Uwzględniając zasady określone w koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju /KPZK/, ustalenia Strategii rozwoju województwa i Planu zagospodarowania przestrzennego województwa /PZPW/ stwierdzono co następuje:

- w KPZK miasto i gmina Sanniki zostały określone w obszarach wymagających restrukturyzacji i rozwoju nowych funkcji – celem polityki przestrzennej jest wspomaganie obszarów o najniższym poziomie dostępu do dóbr i usług warunkujących możliwości rozwojowe,
- w Strategii rozwoju województwa mazowieckiego gmina usytuowana jest w płocko-ciechanowskim obszarze strategicznej interwencji, dla którego główne kierunki działań to poprawa dostępności komunikacyjnej obszaru, rozwój specjalizacji przemysłowej obszaru dla obszarów wiejskich przez wzmacnianie potencjału rozwojowego i absorpcyjnego, wykorzystanie potencjału energetyki odnawialnej, wsparcie programów rewitalizacyjnych,
- w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego miasto i gmina znalazły się w **wiejskich obszarach funkcjonalnych wymagających wsparcia procesów rozwojowych**.

W toku prac nad formułowaniem polityki przestrzennej gminy, w wyniku identyfikacji problemów i uwarunkowań, określono cele rozwoju gminy oraz ogólne sposoby działania prowadzące do ich osiągnięcia.

Cele rozwoju gminy sformułowano w oparciu o potrzeby i aspiracje mieszkańców oraz zawarte w „**Strategii Rozwoju Miasta i Gminy Sanniki na lata 2016 – 2030**” przyjętej Uchwałą Nr 92/XXIII/2016 Rady Miasta i Gminy Sanniki z dnia 23 lutego 2016 roku”.

Przedmiotem "Studium" jest określenie polityki przestrzennej miasta i gminy, tj. między innymi wskazanie tych obszarów gminy, które są najodpowiedniejsze do pełnienia określonych funkcji - ustalonych m.in. w dokumentach strategicznych.

Rozwój miasta i gminy powinien polegać na możliwie pełnym zaspokojeniu potrzeb społeczności lokalnej, przy jednoczesnym zrównoważonym zagospodarowaniu terenów gminy. Naczelnym celem ukształtowania ładu zintegrowanego jest harmonizacja i równoważenie przemian strukturalnych prowadzących do stopniowej eliminacji dysproporcji oraz kształtowania układów minimalizujących konflikty funkcjonalne, co zapewnia coraz wyższą jakość środowiska i życia oraz efektywność gospodarowania.

W oparciu o wnioski wynikające z uwarunkowań rozwoju gminy, „**Strategii Rozwoju Miasta i Gminy Sanniki na lata 2016 – 2030**”, a także kontynuując cele określone w obowiązującym Studium przyjęto jako cel główny:

***Kreowanie zrównoważonego i spójnego rozwoju gminy atrakcyjnej turystycznie i inwestycyjnie, dzięki racjonalnemu i efektywnemu wykorzystaniu istniejących zasobów przyrodniczych, kulturowych, infrastruktury technicznej oraz wyspecjalizowanego rolnictwa dla stworzenia przestrzeni życiowej wysokiej jakości przedsiębiorczym i wykształconym mieszkańcom.***

Zdefiniowane w *Strategii* cele strategiczne i operacyjne brzmią następująco:

### ***Zintegrowana i nowoczesna infrastruktura techniczna***

1. Rozwój infrastruktury drogowej i poprawa bezpieczeństwa.
2. Dalsza rozbudowa systemów wodno - kanalizacyjnych.
3. Rozwój gospodarki przestrzennej.
4. Rozwój infrastruktury i technologii informacyjno - komunikacyjnych.



### ***Otwarty, kreatywny i konkurencyjny kapitał ludzki***

1. Rozwiązywanie problemów społecznych i stymulowanie aktywności zawodowej sprzyjającej włączeniu społecznemu.
2. Podniesienie poziomu wykształcenia i kwalifikacji zawodowych społeczności lokalnej.
3. Podniesienie jakości usług edukacji szkolnej i przedszkolnej oraz dostępności żłobkowej,
4. Rozwój i poszerzenie funkcji obiektów dydaktycznych, kulturalnych oraz sportowo-rekreacyjnych, a także stworzenie profesjonalnej oferty.
5. Rozwijanie tożsamości i integracji społeczności lokalnej.

### ***Innowacyjna i efektywna gospodarka***

1. Wsparcie rozwoju sektora usług rolno - spożywczych, handlu i rzemiosła.
2. Rozwój i wzrost konkurencyjności mikro, małych i średnich firm.
3. Stworzenie atrakcyjnej oferty turystycznej i agroturystycznej w oparciu o zasoby przyrodnicze, historyczne i kulturowe oraz innowacyjne ich wykorzystanie.

### ***Środowisko naturalne wysokiej jakości, ochrona wartości przyrodniczych i historycznych***

1. Renowacja i ochrona dziedzictwa historycznego i obiektów zabytkowych.
2. Ochrona dziedzictwa przyrodniczego i racjonalna gospodarka zasobami.
3. Zwiększenie wykorzystania odnawialnych źródeł energii.
4. Promocja ochrony środowiska, postaw proekologicznych i zdrowego trybu życia.

Powyższe cele wpisują się w cele określone w Strategii Rozwoju Województwa Mazowieckiego:

- ❖ poprawa dostępności i spójności terytorialnej regionu oraz kształtowanie ładu przestrzennego
  - polityka rozwoju i modernizacji obszarów wiejskich,
  - porządkowanie i restrukturyzacja funkcjonalna,
  - polityka kształtowania i ochrony zasobów i walorów przyrodniczych oraz poprawy standardów środowiska,
  - zintegrowana polityka ochrony dziedzictwa kulturowego
  - polityka wzrostu atrakcyjności turystycznej,
- ❖ poprawa jakości życia oraz wykorzystanie kapitału ludzkiego i społecznego do tworzenia nowoczesnej gospodarki,
  - polityka poprawy struktury przestrzennej i funkcjonalnej,
  - polityka rozwoju i modernizacji obszarów wiejskich,
  - polityka kształtowania i ochrony zasobów i walorów przyrodniczych oraz poprawy standardów środowiska,
  - zintegrowana polityka ochrony dziedzictwa kulturowego,
  - polityka rozwoju systemów infrastruktury technicznej.

## **I. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ MIASTA I GMINY**

Ustalenia *Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego* sytuują Gminę Sanniki w ***wiejskim obszarze funkcjonalnym wymagającym wsparcia procesów rozwojowych*** (obszary funkcjonalne zawierają się w obszarach strategicznej interwencji wskazanych w Strategii Rozwoju Województwa Mazowieckiego 2030).

Obszar ten obejmuje tereny położone peryferyjnie, o utrudnionym dostępie do ośrodka wojewódzkiego, w niewielki stopniu uczestniczące w procesach rozwojowych kraju. Istotne bariery rozwoju tych obszarów to między innymi niska dostępność do usług

publicznych, zdekapitalizowanie tkanki osadniczej, zagrożenie walorów przyrodniczych i słaba jakość infrastruktury technicznej. Funkcjonowanie tych obszarów opiera się na niewyspecjalizowanym rolnictwie, a także agroturystyce z wykorzystaniem m.in. wartości kulturowych, czy innych obszarach gospodarki.

Zasady zagospodarowania przestrzennego w w/w obszarze funkcjonalnym obejmują:

- poprawę struktury obszarowej gospodarstw rolnych poprzez wspieranie prac scaleniowych i wymiany gruntów,
- kształtowanie rolniczej przestrzeni produkcyjnej na gruntach najwyższych klas bonitacyjnych RI-RIII,
- wielofunkcyjny rozwój obszarów o średniej i niskiej zdolności produkcyjnej, przy zachowaniu walorów środowiska przyrodniczego (m.in.: tradycyjnego krajobrazu rolniczego, wolnych przestrzeni użytkowanych rolniczo, trwałych użytków zielonych),
- poprawę dostępności komunikacyjnej, m.in. poprzez rozwój transportu publicznego, w tym przywrócenie połączeń kolejowych na nieczynnych liniach kolejowych, a także przebudowę/rozbudowę istniejącej sieci drogowej, w szczególności dróg powiatowych i gminnych,
- budowę i rozbudowę systemów wodociągowo-kanalizacyjnych, a także sukcesywną sanitację terenów o zabudowie rozproszonej, m.in. poprzez budowę przydomowych oczyszczalni ścieków,
- poprawę bezpieczeństwa energetycznego, m.in. poprzez budowę, rozbudowę i modernizację sieci elektroenergetycznej w zakresie niskich i średnich napięć,
- zwiększenie nasycenia infrastrukturą ICT (ang. Information and Communication Technologies), a także zapewnienie dostępu do systemu e-usług,
- tworzenie przestrzeni publicznych, będących miejscem koncentracji i aktywizacji społeczności lokalnych,
- objęcie ochroną unikalnych elementów architektury wiejskiej charakterystycznej dla poszczególnych regionów, w tym układów ruralistycznych.

Plan ponadto określa postulaty i rekomendacje do podmiotów realizujących politykę przestrzenną na obszarze województwa. Mogą stanowić (...) elementy fakultatywne do uwzględnienia w dokumentach planistycznych gmin. W Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego postuluje się między innymi następujące działania :

1. W zakresie ochrony środowiska i zasobów przyrody, w tym udokumentowanych złóż kopalin:
  - zapewnienie ochrony różnorodności biologicznej, terenów zieleni i krajobrazu m.in. poprzez adekwatne zapisy w MPZP;
  - ochronę prawną korytarzy ekologicznych poprzez wpisanie do MPZP;
  - ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, zwłaszcza w odniesieniu do gruntów wysokiej jakości i przydatności dla rolnictwa (klas bonitacyjnych I-III);
  - dążenie do zachowania odpowiedniego udziału powierzchni biologicznie czynnej, sprzyjającej retencji wód opadowych, głównie w miastach;
  - realizację działań inwestycyjnych i utrzymaniowych melioracji wodnych, w tym ochronę układów odwodnienia rowami melioracyjnymi, budowę systemów melioracji zwiększających retencję glebową, odbudowę systemów drenarskich;
  - poprawę jakości wód poprzez rozwój i modernizację infrastruktury ochrony środowiska (w szczególności w zakresie gospodarki wodno-ściekowej) oraz racjonalną gospodarkę przestrzenną w sąsiedztwie zbiorników wodnych
  - racjonalną gospodarkę złożami kopalin (w tym również zasobów wód leczniczych i termalnych), w szczególności przez kompleksowe i racjonalne wykorzystanie

kopaliny głównej i kopalin towarzyszących oraz technologii eksploatacji zapewniającej ograniczenie ujemnego wpływu na środowisko.

2. W zakresie opieki i ochrony dziedzictwa kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:
- identyfikację wartościowych obiektów i obszarów dóbr kultury współczesnej o charakterze ponadlokalnym oraz ich ochronę poprzez ustalenia w gminnych dokumentach planistycznych (w tym miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego);
  - zachowanie ładu przestrzennego lub jego kreowanie, szczególnie w miejscach o istotnym znaczeniu dla dziedzictwa kulturowego poprzez:
    - ochronę i kształtowanie struktur przestrzennych historycznych miast i wsi w oparciu o ochronę pola ekspozycji i eksponowanie dominant architektonicznych; kształtowanie przestrzeni publicznych w nawiązaniu do tradycji miejsca,
    - eksponowanie w strukturze przestrzennej ośrodków miejskich i wiejskich najcenniejszych zasobów dziedzictwa regionu (...),
    - kształtowanie i ochronę krajobrazów kulturowych m.in. poprzez utworzenie parków kulturowych.
  - adaptację obiektów zabytkowych dla współczesnych funkcji kulturalnych, turystycznych i edukacyjnych;
  - zagospodarowanie i udostępnianie stanowisk archeologicznych posiadających czytelną formę krajobrazową w celach dydaktycznych, naukowych i turystycznych;
  - współpracę międzyregionalną w zakresie zachowania i wykorzystania zasobów dziedzictwa kulturowego (tradycji historycznych, śladów osadnictwa, dziedzictwa kultury ludowej) dla rozwoju produktów turystyki kulturowej;

Realizacja celów rozwoju Miasta i Gminy Sanniki wiąże się z przekształceniem jakościowym i w mniejszym stopniu ilościowym istniejącego zagospodarowania. Określając kierunki rozwoju struktury funkcjonalno-przestrzennej uwzględniono też bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów ograniczają się głównie do restrukturyzacji funkcjonalnej istniejących i określonych w obowiązującym Studium terenów zabudowy zagrodowej w kierunku dopuszczenia funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, określeniu na nowo terenów wielofunkcyjnych związanych głównie funkcją rekreacyjną i wypoczynkiem oraz wskazaniu terenów eksploatacji kopalin. Największe zmiany w strukturze przestrzennej odnotowuje się na terenie miejscowości Czyżew w znacznym stopniu związane jest to z położeniem wzdłuż drogi wojewódzkiej Nr 577 między Miastami Gąbinem i Sannikami. Nowe tereny do urbanizacji usytuowane są na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej (w granicach obszarów funkcjonalno-przestrzennych) w granicach jednostek osadniczych. Jako generalny kierunek rozwoju struktury funkcjonalno-przestrzennej Miasta i Gminy przyjęto zasadę kontynuacji istniejącego zainwestowania w zakresie funkcji i parametrów kształtowania zabudowy uwzględniając potrzeby transformacji funkcjonalnej obszarów i zasadę zrównoważonego rozwoju.

Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy powinny też wynikać z audytu krajobrazowego, w tym uwzględniać zawarte w nim rekomendacje i wnioski. Dotychczas jednak nie sporządzono audytu krajobrazowego dla obszaru województwa mazowieckiego.

Dla realizacji celów rozwoju gminy przy występujących określonych uwarunkowaniach tego rozwoju wyodrębniono następujące obszary działań o zróżnicowanych politykach przestrzennych:

### **1. Zachowanie i ochrona wartości przyrodniczych i krajobrazowych**

dotyczy zasobów przyrody głównie skupionych w Obszarze Chronionego Krajobrazu Dolina Przysowy wraz z ciągiem ekologicznym rzeki Nidy oraz kompleksu leśnego (las „Mocarzewo”) i jego otoczenia w północnej części gminy. Najcenniejszą część tych obszarów ze względów przyrodniczych i krajobrazowych stanowią lasy i dolinki cieków wraz z użytkami zielonymi. Cenne siedliska stanowią zbiorowiska łąkowe (użytki zielone spełniające rolę układów wentylacyjnych i zachowania właściwych stosunków wodnych).

Dolina Przysowy klasyfikowana jest jako korytarz ekologiczny o znaczeniu regionalnym – jest to element krajobrazu stanowiący zespół siedlisk łączący płaty naturalnych i przekształconych siedlisk niezabudowanych lub zabudowanych w niewielkim stopniu. Na terenie gminy Sanniki, w ramach tego korytarza funkcjonuje północna część strefy Obszaru Chronionego Krajobrazu, ograniczona do terenów rolnych, drobnych kompleksów leśnych i dolinek cieków.

Rejony gminy charakteryzujące się walorami środowiska przyrodniczego, tworzą system powiązań przyrodniczych, warunkujący właściwe przewietrzanie terenu, utrzymujący stałą retencję wód wskazane są do pozostawienia w stanie najbardziej zbliżonym do naturalnego, a zagospodarowanie powinno mieć charakter ekstensywny.

Kierunki działań w strefie podporządkowane są obowiązującym przepisom odrębnym (m.in. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Przysowy), które regulują zasady ochrony przyrody i udostępniania terenu dla różnych działalności człowieka.

W obszarach tych obowiązuje zrównoważenie ekspansji gospodarczej i urbanistycznej ze środowiskiem przyrodniczym i istniejącymi strukturami przestrzennymi.

### **2. Kształtowanie układów osadniczych**

Kierunki zagospodarowania obejmują tereny istniejącego i planowanego zagospodarowania szczególnie w granicach miasta Sanniki i wsi wielofunkcyjnych Osmolin, Lwówek. Jest to wydzielona przestrzeń przeznaczona do urbanizacji, dla której określono zasady jej podziału na tereny wielofunkcyjne, niekolizyjne oraz warunki użytkowania tych obszarów. Określenie zasad zagospodarowania ma na celu uczynienie przestrzennych granic inwestowania, wskazanie zasad mieszania funkcji dla sprawniejszego funkcjonowania struktury, a także zapobieżenie niekontrolowanym procesom rozprzestrzeniania się osadnictwa. Rozwiązywanie problemów rozwojowych powinno się odbywać przede wszystkim poprzez odpowiednie wykorzystanie terenów w granicach zurbanizowanych, tworzenie większej zwartości przestrzennej struktury miejscowości. Pozwoli to na zbliżenie dopełniających się funkcji, skrócenie powiązań komunikacyjnych, oszczędniejsze gospodarowanie terenem.

Przekształcenia w tej strefie mają cechy intensyfikacji procesów inwestycyjnych, urbanizacyjnych związanych głównie z rolą miejscowości Sanniki jako ośrodka obsługi o charakterze lokalnym (gminnym) oraz z miejscowościami:

- Osmolin, Lwówek koncentrującymi działalność mieszkaniową, usługową, produkcyjną,
- Moczarzewo, Wólka Wysoka koncentrującymi działalność wielofunkcyjną związaną z rekreacją, wypoczynkiem,

- Stary Barcik i Nowy Barcik koncentrującymi działalność wielofunkcyjną związaną z eksploatacją kopalni, produkcyjno-usługową oraz rekreacją, wypoczynkiem .

Priorytetem jest porządkowanie układów urbanistycznych poprzez racjonalne kształtowanie sieci drogowej i ulicznej szczególnie na terenach oznaczonych MN, MU.

Do aktywnego wdrażania koncepcji wsi wielofunkcyjnej predysponowane są Osmolin, Lwówek. W tej strefie uznano funkcje osadnicze za priorytetowe.

Zagospodarowanie zabezpieczające rozwój układów osadniczych, przy uwzględnieniu wymogów przepisów szczególnych dotyczących obszarów i obiektów podlegających ochronie, obejmuje:

- określenie terenów adaptacji, przekształceń, porządkowania i intensyfikacji istniejącego układu osadniczego o dominującej funkcji:
  - mieszkaniowej i usługowej MU,
  - zagrodowej i mieszkaniowej RMN,
  - produkcyjno-składowej i usługowej P,
  - usługowej U,
  - realizacji celów publicznych.

Celem działań w tym obszarze jest intensyfikacja procesów przekształceniowych, porządkowanie struktury przestrzennej jednostek osadniczych, restrukturyzacja funkcjonalna oraz rozwój procesów inwestycyjnych związanych głównie z kształtującymi się wielofunkcyjnymi ośrodkami: Sanniki, Osmolin, Lwówek,

- rewaloryzację i promocję historycznej struktury przestrzennej gminy. Celem działań powinno być uzyskanie zintegrowanej z walorami przyrodniczymi jakości środowiska kulturowego.
- określenie terenów potencjalnego rozwoju o dominującej funkcji mieszkaniowej z towarzyszącymi usługami /MN/, usługowej /U/, produkcyjno-składowej i usługowej /PU/, terenów wielofunkcyjnych związanych z rekreacją i wypoczynkiem /URL/ skupionych głównie w miejscowościach: Sanniki, Czyżew, Stary Barcik, Nowy Barcik, Wólka Niska, Wólka Wysoka, Moczarzewo, Lubików, Działy.
- dopuszczenie restrukturyzacji funkcjonalnej na terenach adaptacji, przekształceń, porządkowania i intensyfikacji istniejącego układu osadniczego o dominującej funkcji rolnej RM poprzez dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej w miejscowościach Sanniki, Szkarada, Brzezia, Czyżew, Osmolin, Lwówek.

### **3. Obszary rolnej przestrzeni produkcyjnej**

Obejmują tereny rolne gminy Sanniki i związaną z nimi zabudowę zagrodową skupioną wzdłuż układów komunikacyjnych /RM/ i rozproszoną. Funkcja rolnicza związana z gruntami o dużych walorach przyrodniczych występującymi w zwartych kompleksach na w miarę rozległych przestrzeniach wskazana dla intensywnej produkcji rolnej, skupiona jest w południowej i środkowej części gminy. Grunty te są korzystne są dla wszystkich kierunków upraw ze wskazaniem na intensywne sadownictwo i warzywnictwo, wskazana wielkotowarowa gospodarka rolna oraz komasacja arealów. Ich pełne wykorzystanie wymaga rozwiązania fundamentalnego zagadnienia restrukturyzacji wsi.

Zagospodarowanie zabezpieczające rozwój strefy określono w ramach:

- terenów adaptacji, przekształceń i intensyfikacji istniejącego układu osadniczego o dominującej funkcji zabudowy rolnej /RM/ wzdłuż układów komunikacyjnych,
- rolnej przestrzeni produkcyjnej (tereny rolne z rozproszoną zabudową zagrodową) w ramach której wyróżniono: kompleksy gleb o dużych walorach

- agroekologicznych, tereny rolne pozostałe, użytki zielone,
- obszarów rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł (Lwówek, Czyżew, Krubin, Szkarada, Sanniki),
- obszarów eksploatacji surowców naturalnych (Stary Barcik, Nowy Barcik, Wólka Niska, Wólka Wysoka).

## **II. KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW**

Niniejsze "Studium" ustala preferencje dla wiodących funkcji i zasad zagospodarowania terenów w poszczególnych obszarach miasta i gminy.

Określając kierunki i wskaźniki zagospodarowania terenów wzięto pod uwagę uwarunkowania wynikające z analiz ekonomicznych, środowiskowych, społecznych i prognoz demograficznych:

- postępujący wzrost ilości podmiotów gospodarczych w mieście i gminie,
- wielkość obrotu nieruchomościami – rocznie ok. 26 działek potencjalnie budowlanych (do 1ha) z możliwością zabudowy znajduje nowych nabywców,
- ruch inwestycyjny w gminie – około 16 prawomocnych decyzji rocznie dot. lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej i 1-2 dla zabudowy usługowej,
- prawomocne decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, na podstawie których dokonano podziałów geodezyjnych na działki budowlane, które znajdują nabywców i podlegają zabudowie – tereny te adaptowano w Studium jako przeznaczone do zabudowy, stanowią uregulowanie istniejącego sposobu zagospodarowania terenu,
- istniejące rezerwy w obiektach infrastruktury pozwalające na obsługę wyznaczonych terenów rozwojowych,
- popyt na tereny mieszkaniowe wynikający ze wzrostu standardów zamieszkania – wzrost powierzchni użytkowej mieszkania na 1 osobę, alokacji mieszkańców gminy i regionu (powroty na wieś osób wcześniej migrujących za pracą),
- nie przekroczenie chłonności środowiska - z analizy chłonności turystycznej w granicach miasta i gminy wynika, że ze środowiska na jej obszarze może korzystać ok. 8200 osób,
- zapotrzebowanie na tereny zabudowy mieszkaniowej w perspektywie 30 lat wynikające z analiz ekonomicznych i środowiskowych - ok. 75,4 ha (działki 1000m<sup>2</sup>), na tereny zabudowy usługowej ok. 7,8 ha (działki 2000m<sup>2</sup>) oraz zapotrzebowanie na tereny wielofunkcyjne związane z rekreacją i wypoczynkiem wynikające też z polityki przestrzennej województwa.

Dokonano zabezpieczenia terenów na funkcje mieszkaniowe i mieszkaniowo-usługowe usytuowane na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych, charakteryzujących się dostępem do sieci komunikacyjnej, wyposażeniem w sieci wodociągowe, elektroenergetyczne oraz kanalizacyjne (miasto Sanniki). Pozostałe tereny usługowe i produkcyjne wyznaczone poza jednostkami osadniczymi stanowią uregulowanie istniejącego i określonego w obowiązującym Studium sposobu zagospodarowania. Tereny zabudowy produkcyjno-składowej i usługowej wyznaczono uwzględniając korzystne dla tych funkcji położenie w sąsiedztwie dróg wojewódzkich i terenach podlegających intensywnej działalności gospodarczej w obrębie geodezyjnym Barcik.

W projekcie Studium miasta i gminy wskazano tereny pod zabudowę wg

poszczególnych funkcji w oparciu o istniejącą zabudowę i tereny przeznaczone do rozwoju zabudowy w obowiązującym Studium z 2001r.

Wyznaczone tereny wielofunkcyjne związane z rekreacją i wypoczynkiem są adaptacją terenów lotniskowych i związanych z obsługą rekreacji określonych w Studium z 2001r. Z niektórych terenów określonych w obowiązującym Studium jako tereny z dopuszczeniem zabudowy lotniskowej zrezygnowano ze względu na brak zainteresowania i działań w tych obszarach.

Wyznaczone tereny dla rozwoju zabudowy usytuowane są w znaczącej większości na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych.

Określając kierunki i wskaźniki zagospodarowania i użytkowania terenów przyjęto jako zasadę kontynuację cech istniejącego zagospodarowania w zakresie funkcji, parametrów kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów.

Podstawowe kierunki zagospodarowania przestrzennego i dominujące działania przedstawiono poniżej:

## **1. Zachowanie i ochrona wartości przyrodniczych i krajobrazowych**

Dotyczy obszarów:

- tereny kompleksów leśnych,
- tereny rzek, cieków wraz z terenami przyległymi, tereny podmokłe i użytki zielone, na których wyklucza się zainwestowanie,
- tereny rozproszonego osadnictwa rolniczego gdzie dominują działania porządkowania, przekształceń, likwidacji funkcji uciążliwych.

Przekształcenia w tych obszarach podporządkowane są ochronie istniejących zasobów przyrodniczych, bioróżnorodności, walorów krajobrazowych i kulturowych i obejmują:

- zachowanie wielkości i wartości ekologicznej istniejących obszarów węzłowych systemu (las, zieleń nieurządzona, zadrzewienia, użytki zielone, doliny rzek i cieków) ze szczególnym uwzględnieniem siedlisk i gatunków chronionych (zarośla łęgowe, łąki),
- czynną ochronę ekosystemów leśnych, lądowych, wodnych, utrzymanie lasów ochronnych,
- sanację istniejących chronionych obszarów przyrodniczych (przebudowa lasów, leśne zagospodarowanie nieużytków, przywrócenie czystości rzek, cieków),
- kształtowanie ekologicznego systemu terenów otwartych w obszarze chronionego krajobrazu,
- rozwój turystyki w oparciu o rewaloryzowane obszary przyrodniczo - krajobrazowe,
- rozwijanie na obszarze krajobrazu chronionego działalności gospodarczej i życia społecznego zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju - poszczególne rodzaje działalności gospodarczej powinny być nieuciążliwe dla przyrody oraz zharmonizowane ze środowiskiem kulturowym i krajobrazem,
- utrzymanie i odbudowa obiektów wodnych służących do retencjonowania wody m.in.: zastawki na ciekach (rz. Nida).
- rozwój funkcji osadniczej ograniczono do terenów wielofunkcyjnych związanych z rekreacją i wypoczynkiem /URL/ skupionych głównie w miejscowościach: Stary Barcik, Nowy Barcik, Wólka Niska, Wólka Wysoka, Mocarzewo, Lubików, Działy oraz w ramach przekształceń na terenach adaptacji, przekształceń, porządkowania i intensyfikacji istniejącego układu osadniczego o dominującej funkcji rolniczej,
- na terenach rolnych dopuszcza się sytuowanie zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej

jednorodzinnej w bezpośrednim sąsiedztwie siedlisk istniejących także w formie zabudowy rozproszonej ograniczenie lokalizacji nowej zabudowy zagrodowej w formie zabudowy rozproszonej do siedlisk związanych z gospodarstwem rolnym o powierzchni powyżej średniej powierzchni gospodarstwa w gminie,

- w obszarze chronionego krajobrazu zakaz lokalizowania antropogenicznych dominant w krajobrazie.

Wprowadzanie funkcji osadniczych pod warunkiem ich zrównoważenia ze środowiskiem przyrodniczym i istniejącymi strukturami przestrzennymi.

Ze względu na położenie w obszarze o walorach przyrodniczo - krajobrazowych zalecana jest zabudowa ekstensywna, stosowanie form architektonicznych i struktury zabudowy umożliwiających swobodny przepływ powietrza i migracje gatunków. Konieczne jest też wyposażenie terenów w systemy utylizacji ścieków oraz wykorzystanie paliw i technologii ekologicznych w gospodarce ciepłej. Obowiązują ograniczenia w lokalizacji inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi dot. obszaru chronionego krajobrazu m.in.:

- zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem realizacji inwestycji celu publicznego, dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak znaczącego negatywnego wpływu na ochronę przyrody obszaru chronionego krajobrazu,
- zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu,
- zachowanie odległości obiektów budowlanych od linii brzegowej rzek, cieków i zbiorników wodnych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- ochrona zadrzewień śródpolnych i kształtowanie zróżnicowanego krajobrazu rolniczego poprzez ochronę istniejących oraz formowanie nowych zadrzewień śródpolnych i przydrożnych,
- ograniczenie stosowania ogrodzeń w pobliżu ciągów przyrodniczych, lasów, kompleksów zadrzewień stanowiących korytarze migracji zwierząt.

Na terenie obszarów objętych ochroną należy:

- dostosować obiekty istniejące do wymogów ochrony środowiska poprzez instalowanie urządzeń zapobiegających jego zanieczyszczeniu,
- wzmocnić nadzór budowlany w zakresie ładu przestrzennego i dyscypliny budowlanej oraz dostosować obiekty do charakteru krajobrazu,
- lokalizować fermy hodowlane w odległości min. 500m od istniejących zbiorników i cieków wodnych.

W celu racjonalnego kształtowania środowiska przyrodniczego zaproponowano:

- obszary uzupełnień struktury ekologicznej (zalesianie i zadrzewienia gruntów) w celu łączenia rozdrobnionych kompleksów leśnych, tworzenie biologicznej obudowy terenów właściwych dla rozwoju rekreacji w sąsiedztwie lasów,
- kształtowanie ciągów ekologicznych /obszary dolin odpowiednie do formowania lokalnych powiązań przyrodniczych/: wzdłuż rzeki Nidy,
- rozwój funkcji rolniczej - proponowana ekologizacja rolnictwa (rozwój rolnictwa ekologicznego i integrowanego) oraz ekstensywne użytkowanie łąk.

Zaleca się stosowanie chemicznych środków ochrony roślin oraz nawozów mineralnych w rozmiarze niezbędnie koniecznym i w optymalnym zestawieniu i wyborze dostosowanym do warunków glebowych i klimatycznych.

W ramach promocji funkcji turystyczno - rekreacyjnych gminy określono:



- szlaki turystyczne w ramach szlaku ponadregionalnego Szlaku Velomazowia Nr 20, oraz szlaków łącznikowych (Sanniki – Zyck Polski, Lwówek – Osmolin),
- wytyczenie ścieżek edukacyjnych i szlaków turystycznych ukazujących m.in. rzeźbę, genezę, funkcjonowanie krawędzi doliny Wisły (Nowy Barcik, Stary Barcik),
- możliwość rozwoju agroturystyki i funkcji usługowej sportowo- rekreacyjnej i turystycznej w oparciu o istniejące siedliska i planowane treny wielofunkcyjne związane z rekreacją i wypoczynkiem.

W świetle opracowania „KSOCh – raport końcowy” można przyjąć założenie, że „*na cele turystyczne mogą być udostępniane wszystkie obszary podlegające ochronie prawnej, za wyjątkiem stref objętych ochroną ścisłą*”. Zagospodarowanie i użytkowanie turystyczne musi uwzględniać dopuszczalną wielkość ruchu turystycznego dla danego obszaru (chłonność turystyczną). Chłonność turystyczna gminy Sanniki wyliczona na podstawie lasów wynosi ok. 8200 osób przyjmując 15 osób/ha.

Preferowane kierunki wykorzystania turystycznego:

- *turystyka kwalifikowana* – różnorodne formy turystyki aktywnej (piesza, rowerowa, jeździectwo, wędkarstwo),
- *turystyka poznawcza* – (poznawanie walorów środowiska przyrodniczego i kulturowego np. obserwacje ptaków „bezkrwawe łowy”) wysokie wymagania w zakresie dostępności miejsc noclegowych, usług żywieniowych, punkty widokowe, czatownie, materiały informacyjne,
- *agroturystyka* - podtrzymywanie tradycji architektonicznych, rzemiosła artystycznego, sztuki ludowej,
- *kształtowanie przestrzeni dla osadnictwa* - korzystne dla środowiska zabezpieczenie funkcji ekologicznych poprzez tworzenie stref buforowych wokół obszarów wrażliwych.

## 2. Kształtowanie układów osadniczych

- tereny adaptacji, przekształceń, porządkowania istniejącego układu osadniczego o dominującej funkcji mieszkaniowej i usługowej /MU/ skupione głównie w mieście Sanniki i wsiach Osmolin, Lwówek w ramach istniejącej struktury przestrzennej. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji celu publicznego, dopuszcza się zabudowę mieszkaniową wielorodzinną w m. Sanniki,
- tereny adaptacji, przekształceń, porządkowania istniejącego układu osadniczego o dominującej funkcji zagrodowej i mieszkaniowej /RMN/ skupione głównie w mieście Sanniki w ramach istniejącej struktury przestrzennej. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji celu publicznego,
- tereny adaptacji, przekształceń, porządkowania i intensyfikacji istniejącego układu osadniczego o dominującej funkcji usługowej /U/ skupione głównie w miejscowości Sanniki, Lwówek w ramach istniejącej struktury przestrzennej. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji celu publicznego,
- tereny adaptacji, przekształceń, intensyfikacji istniejącego układu osadniczego o dominującej funkcji produkcyjno-składowej i usługowej /P/ skupione głównie w miejscowości Sanniki, Osmolin, Lwówek w ramach istniejącej struktury przestrzennej. Dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- restrukturyzacja funkcjonalna na terenach adaptacji, przekształceń i intensyfikacji istniejącego układu osadniczego o dominującej funkcji rolniczej /RM/ poprzez dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej w miejscowościach Sanniki, Szkarada, Brzezia, Czyżew, Osmolin, Lwówek,
- tereny sportu rekreacji i turystyki /US/ w mieście Sanniki,
- tereny realizacji celów publicznych,
- tereny potencjalnego rozwoju o dominującej funkcji mieszkaniowej z towarzyszącymi usługami /MN/ skupione głównie w mieście Sanniki. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji celu publicznego, dopuszcza się zabudowę mieszkaniową wielorodzinną w m. Sanniki,
- tereny potencjalnego rozwoju o dominującej funkcji usługowej /U/ skupione głównie w miejscowości Sanniki, Czyżew. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji celu publicznego,
- tereny potencjalnego rozwoju o dominującej funkcji produkcyjno-składowej i usługowej /PU/ skupione głównie w miejscowości Sanniki, Osmolin, Nowy Barcik, Stary Barcik. Dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi. W obrębie geodezyjnym Barcik dopuszcza się na tych terenach eksploatację kopalin z zakresu przedsięwzięć nie zaliczających się do mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
- tereny wielofunkcyjne związane z rekreacją i wypoczynkiem /URL/ skupione głównie we wsiach Nowy Barcik, Wólka Niska, Wólka Wysoka, Mocarzewo, Lubików, Działy. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

Przyjęto następujące standardy zagospodarowania układów osadniczych (z dopuszczeniem tolerancji +/-20%):

- *tereny istniejącej i tereny potencjalnego rozwoju zabudowy o dominującej funkcji mieszkaniowej /MN/, zagrodowej i mieszkaniowej /RMN/, mieszkaniowej i usługowej /MU/:*
  - wskaźnik intensywności zabudowy brutto 0,1-0,7,
  - max. powierzchnia zabudowy działki 40% dla zabudowa mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej), 60% (dla zabudowy usługowej, mieszkaniowej wielorodzinnej),
  - wysokość budynków do 9m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej, 10m dla zabudowy usługowej, 12m dla mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - minimalna powierzchnia biologicznie czynna 50% dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej, 30% dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej,
  - minimalna powierzchnia działki 800 m<sup>2</sup>,
  - przy realizacji funkcji mieszanej przyjmuje się korzystniejsze z wymienionych wskaźników.
- *tereny zabudowy istniejącej i potencjalnego rozwoju o dominującej funkcji produkcyjno – składowej i usługowej /PU/, /P/, usługowej /U/:*
  - wskaźnik intensywności zabudowy brutto 0,2-0,8,
  - max. powierzchnia zabudowy działki 70%,
  - max. wysokość budynków 15m,

- dopuszcza się nieznaczny program zabudowy mieszkaniowej dla użytkowników funkcji podstawowej, dopuszcza się lokalizację wielkopowierzchniowych obiektów handlowych,
  - minimalna powierzchnia działki 1500 m<sup>2</sup>.
- *tereny wielofunkcyjne związane z rekreacją i wypoczynkiem /URL/:*
- dopuszcza się nieznaczny zakres zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ograniczony do sąsiedztwa istniejących siedlisk rolniczych,
  - wskaźnik intensywności zabudowy brutto 0,1-0,4,
  - max. powierzchnia zabudowy działki 40%,
  - wysokość obiektów do 9m,
  - minimalna powierzchnia działki 1500 m<sup>2</sup>.
- dla funkcji mieszkaniowej i usługowej w ramach istniejącego układu osadniczego na terenach o dominującej funkcji rolniczej /RM/ w miejscowościach Sanniki, Szkarada, Brzezia, Czyżew, Osmolin, Lwówek:
- wskaźnik intensywności zabudowy brutto 0,1-0,5,
  - max. powierzchnia zabudowy działki 50%,
  - wysokość budynków do 9 m,
  - minimalna powierzchnia działki 900 m<sup>2</sup>.
- *tereny realizacji celów publicznych:*
- wskaźnik intensywności zabudowy brutto 0,1-0,8,
  - max. powierzchnia zabudowy działki 60%,
  - wysokość budynków do 12 m,
  - minimalna powierzchnia działki wg programu funkcjonalnego.
- *tereny sportu, rekreacji, turystyki /US/:*
- wskaźnik intensywności zabudowy brutto 0,1-0,4,
  - max. powierzchnia zabudowy działki 60%,
  - wysokość obiektów do 9 m,
  - minimalna powierzchnia działki wg programu funkcjonalnego.

Na terenach leżących w zwartej zabudowie w/w miejscowości uzupełnianie zabudowy może następować pod warunkiem zachowania istniejącej, wykształconej linii zabudowy w sąsiedztwie, a także uwzględnienia charakteru obiektów chronionych na podstawie przepisów szczególnych. Obowiązuje zachowanie istniejącej zieleni nieurządzonej i wykorzystanie jej w planowanym zagospodarowaniu.

### **3. Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej**

Zadaniem podstawowym jest określenie działań przekształceniowych, z których studium wyróżnia:

- rozwój strefy życielskiej opartej na kompleksach najlepszych gleb - gospodarstwa powinny realizować model rolnictwa intensywnego, wysokotowarowego z wyspecjalizowaną produkcją rolną – południowa i środkowa część gminy,
- dla terenów rolniczej przestrzeni produkcyjnej rozwój sieci osadniczej należy ograniczyć do istniejących siedlisk i ich bezpośredniego sąsiedztwa. Obowiązuje wykluczenie rozwoju nowej zabudowy w formie rozproszonej na wskazanych wartościowych kompleksach rolniczych za wyjątkiem zabudowy zagrodowej dla rolników posiadających gospodarstwo rolne o powierzchni powyżej średniej w gminie.

- dopuszcza się sytuowanie zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej i obsługi rolnictwa w sąsiedztwie siedlisk istniejących jako zabudowa rozproszona,
- promowanie nierolniczej aktywności gospodarczej na terenach wiejskich - rozwój źródeł dochodu nie związanych bezpośrednio z produkcją rolną, opartych na usługach związanych z przetwórstwem rolno-spożywczym, agroturystyce, eksploatacja kopalin (Stary Barcik, Nowy Barcik, Wólka Niska) itp.,
- lokalizowanie obiektów ferm hodowlanych w odległości min. 500m od istniejących cieków wodnych oraz w odległości min. 1000m od obszarów zwartej zabudowy,
- preferencje dla lokalizacji działalności produkcyjno - usługowej związanej z przetwórstwem rolno - spożywczym. Uciążliwość funkcji musi być ograniczona do granic lokalizacji,
- zalesianie i zadrzewianie gruntów o niskich klasach bonitacyjnych i tworzenie gospodarstw leśnych.
- wyznaczenie obszarów, na których rozmieszczone będą (istniejące, projektowane wg miejscowych planów i planowane) urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł o mocy przekraczającej 500kW we wsi Lwówek, Czyżew, Krubin, Aleksandrów, Moczarzewo z zachowaniem odpowiednich stref ochronnych,
- dopuszczenie lokalizacji wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych, o mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 1000 kW zlokalizowanych na gruntach rolnych stanowiących użytki rolne klas V, VI, VIz i nieużytki zgodnie z przepisami odrębnymi.

W ramach ochrony systemu ekologicznego terenów rolnych wyznaczono obszary na których również wyklucza się zabudowę (ciągi ekologiczne) związane z dolinkami rz. Nidy, cieków, obniżeniami terenowymi (zagłębienia bezodpływowe) i użytkami zielonymi. Są to tereny spełniające ważną dla terenu funkcję układów wentylacyjnych i odwadniających.

W strefie przyjmuje się następujące standardy zagospodarowania dla osadnictwa (z dopuszczeniem tolerancji +/-20%):

- *tereny adaptacji, przekształceń, porządkowania istniejącego układu osadniczego o dominującej funkcji rolniczej /RM/ z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej, rekreacyjnej oraz usługowej z zakresu obsługi rolnictwa i usług podstawowych:*
  - wskaźnik intensywności zabudowy brutto 0,1-0,4,
  - max. powierzchnia zabudowy działki 50% dla zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej, 60% dla zabudowy usługowej, 40% dla zabudowy rekreacyjnej,
  - wysokość budynków do 9 m,
  - minimalna powierzchnia biologicznie czynna min. 40%,
  - minimalna powierzchnia działki 1000 m<sup>2</sup>,
  - przy realizacji funkcji mieszanej przyjmuje się korzystniejsze z wymienionych wskaźników.

Powyższe wskaźniki obowiązują też przy realizacji zabudowy wskazanych w Studium jako na tereny rolne.

- *tereny i obszary rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł ES, EW:*
  - wskaźnik intensywności zabudowy brutto 0,1-0,8,
  - max. powierzchnia zabudowy działki 80%,
  - wysokość obiektów do 5 m (panele fotowoltaiczne), dla elektrowni wiatrowych

- nie ustala się,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna 10%.

■ *tereny eksploatacji kopalni:*

- wskaźnik intensywności zabudowy brutto do 0,1,
- max. powierzchnia zabudowy działki 5%,
- wysokość obiektów do 5 m,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 5%.

Obiekty budowlane i związane z nimi urządzenia należy projektować w sposób zapewniający formę architektoniczną dostosowaną do krajobrazu i otaczającej zabudowy.

#### **4. Obszary wyłączone spod zabudowy**

Wskazuje się obszary wyłączone z zabudowy pozostające w dotychczasowym użytkowaniu:

- 1) lasy głównie o funkcji wodochronnej i glebochronnej - wymagają odnawiania i prowadzenia właściwej eksploatacji (największe kompleksy w Mocarzewie),
- 2) tereny użytków zielonych - obszar o wysokim poziomie wód gruntowych, zabezpieczający naturalne równowagę stosunków wodnych - strefa oczyszczania wód,
- 3) wody powierzchniowe - dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń związanych z gospodarką wodną (urządzenia małej retencji);
- 4) tereny w zasięgu występowania wysokiego poziomu wód gruntowych – podmokłości,
- 5) pasy terenu dla modernizowanych odcinków dróg wojewódzkich, powiatowych – stanowią zabezpieczenie niezbędnych terenów dla realizacji przebudowy w/w dróg w zakresie poszerzenia pasów drogowych. Przyjęto wyłączenie terenu przeznaczonego dla dróg z zabudowy i trwałego zagospodarowania np. zalesiania.
- 6) otoczenie cieków wodnych i zbiorników wodnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

Ustala się ponadto, że ograniczeniami dla zabudowy objęte są pasy terenu wzdłuż istniejących urządzeń liniowych o charakterze ponadlokalnym, to jest:

- 1) istniejącej linii najwyższych napięć 220kV po 25m od osi linii,
- 2) istniejącej i planowanej linii wysokiego napięcia 110kV po 15m od osi linii.
- 3) rurociągu produktów naftowych po 12m od osi.

Ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu występują też w strefie sanitarnej cmentarza o szerokości 50m (dla terenów posiadających dostęp do sieci wodociągowej) i 150m (dla terenów korzystających z indywidualnych ujęć wody).

### **III. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU, W TYM KRAJOBRAZU KULTUROWEGO**

#### **1. Prawne formy ochrony przyrody i krajobrazu.**

- **obszary chronionego krajobrazu:**

*Obszar Chronionego Krajobrazu Dolina Przysowy* - obszar utworzony w celu ochrony wyróżniającego się krajobrazu o zróżnicowanych ekosystemach, a także pełni funkcje korytarza ekologicznego, który zapewnia powiązania przyrodnicze (ponadregionalne, regionalne i lokalne) z Gostyńskiem – Gąbińskim Obszarem

Chronionego Krajobrazu i z Obszarem ptasim Natura 2000 „Dolina Przysowy i Słudwi.

- **pomniki przyrody:**

według Rozporządzenie Nr 20 Wojewody Mazowieckiego z dnia 9.05.2007r. w sprawie pomników przyrody położonych na terenie powiatu gostynińskiego (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2007 r., Nr 89, poz. 2103) na obszarze gminy występuje 6 pomników przyrody. Wszystkie znajdują się w Sannikach, są to zarówno pojedyncze drzewa, grupy drzew jak i aleja drzew. Drzewami pomnikowymi są: platan klonolistny, jesiony wyniosłe, klony srebrzyste, buki pospolite, wiąz szypułkowy i dąb szypułkowy.

- tereny kompleksów leśnych - niski wskaźnik lesistości w gminie ok. 5,8%,
- siedliska przyrodnicze podlegające ochronie m.in.: łąki torfowiskowe, murawy napiaskowe, eutroficzne zbiorniki wodne, zborowiska szuwarowe, zmiennowilgotne łąki trzęślicowe, śródlądowe murawy napiaskowe, łąg jesionowo-olszowy, łąg wierzbowo – jesionowy, olsy, łągi wierzbowe i topolowe, ziołorośla nadrzeczne, niżowe świeże łąki.

W ramach zachowania i ochrony wartości przyrodniczych, krajobrazowych i kulturowych wyróżniono ponadto:

- tereny rz. Nidy i cieków wodnych wraz z łączącymi je obniżeniami terenowymi tworzące ciągi ekologiczne do formowania lokalnych powiązań przyrodniczych,
- użytki zielone,
- zespół pałacowo-parkowy w Sannikach.

Przekształcenia w tej strefie podporządkowane są ochronie istniejących zasobów przyrodniczych, bioróżnorodności, walorów krajobrazowych i kulturowych i obejmują:

- zachowanie wielkości i wartości ekologicznej istniejących obszarów węzłowych systemu (rzeka Nida, lasy, łągi, zadrzewienia, łąki, obszary podmokłe)
- sanację istniejących chronionych obszarów przyrodniczych (przebudowa lasów, leśne zagospodarowanie nieużytków, przywrócenie zadawalającej jakości wód rzeki, cieków)
- kształtowanie ekologicznego systemu terenów otwartych w obszarze chronionego krajobrazu, zapobieganie rozdrobnieniu i izolacji siedlisk, zapewnienie migracji gatunków między kompleksami lasów, ciekami, zapewnienie łączności między siedliskami na terenach zabudowanych,
- rozwój turystyki w oparciu o rewaloryzowane obszary przyrodniczo - krajobrazowe.

W celu racjonalnego kształtowania środowiska przyrodniczego zaproponowano:

- obszary uzupełnień struktury ekologicznej (zalesianie i zadrzewienia gruntów na ok. 180 ha) w okolicach wsi Stary Barcik, Wólka Niska, Wólka Wysoka, Mocarzewo, Działy, Lubików,
- rozwój funkcji rolniczej w oparciu o kierunek produkcji sadowniczo – warzywniczy, rolnictwo zrównoważone i ekstensywne użytkowanie łąk - proponowana jest ekologizacja rolnictwa (rozwój rolnictwa ekologicznego i integrowanego),

- ograniczenie możliwości rozwoju zabudowy poprzez zastosowanie przerw w układzie osadniczym celem umożliwienia migracji gatunków między kompleksami lasów, ciekami oraz zachowanie min. 20m pasa wolnego od zabudowy i ogrodzeń od granicy użytków leśnych.

## 2. Kierunki użytkowania zasobów przyrodniczych

### *Obszary chronione*

Obszary prawnie chronione pozostają w gospodarczym użytkowaniu, którego intensywność uzależniona jest od reżimu ochronnego. Należy zauważyć, że ochrona niektórych gatunków i siedlisk uzależniona jest od interwencji ludzi, np. tradycyjnego sposobu zagospodarowania obszaru. Dolina Przysowy jest miejscem żerowania dla migrujących populacji ptaków wodno-błotnych i siewkowatych. Obszary chronione są umiejscowione w konkretnej przestrzeni geograficznej, gospodarczej i społecznej – proponowane zarządzanie musi uwzględniać te uwarunkowania. Ochrona środowiska to czynnik warunkujący nie tylko jakość życia, ale także szansa na uzyskanie większych korzyści gospodarczych i społecznych, z tytułu racjonalnego wykorzystania znacznych zasobów różnorodności biologicznej (np. przez rozwój turystyki, lepsze wykorzystanie potencjału biologicznego gleb). Głównym narzędziem rozwoju obszarów chronionych jest zrównoważony rozwój poprzez stosowanie dobrych praktyk gospodarowania.

Dla najistotniejszych sektorów działania oznacza to:

- w rolnictwie – stosowanie dobrych praktyk rolniczych, wprowadzanie rolnictwa ekologicznego, zalesianie gruntów rolnych o słabych glebach, podatnych na erozję,
- w leśnictwie - wzrost lesistości, renaturalizacja obszarów leśnych (w tym obszarów wodno-błotnych), poprawa stanu zdrowotnego lasu, tworzenie Leśnych Kompleksów Promocyjnych,
- w turystyce - tworzenie stref buforowych wokół obszarów wrażliwych, wspieranie rozwoju zróżnicowanych form turystyki, wprowadzanie w obiektach turystycznych nowoczesnych, przyjaznych środowisku technologii.

Dla obszarów tych obowiązują następujące zasady gospodarowania:

- zakazuje się lokalizowania wszelkich inwestycji mogących wpłynąć niekorzystnie na którykolwiek z komponentów środowiska lub będących uciążliwymi dla otoczenia, zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji celu publicznego i dopuszczonych przepisami odrębnymi,
- zlikwidowanie szkodliwego oddziaływania obiektów uciążliwych dla środowiska,
- zakazuje się pozyskiwania kopalin w rozmiarze powodującym istotne zmiany w krajobrazie
- nakazuje się zrekultywowanie gruntów zdewastowanych,
- nakazuje się prowadzenie racjonalnej gospodarki leśnej,
- nakazuje się ochronę zadrzewień śródpolnych i kompleksowe zadrzewianie wsi.

Kierunki działań w obszarach prawnie chronionych podporządkowane są obowiązującym przepisom odrębnym oraz ustawie z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody.

Zachowanie i utrzymanie walorów środowiskowych gminy uwarunkowane jest utrzymaniem i powiększaniem terenów aktywnych biologicznie. Kształtowanie systemu przyrodniczego gminy powinno odbywać się w ramach następujących działań i obszarów:

- *kształtowanie regionalnego układu przestrzeni otwartych* - systemu międzyregionalnych powiązań obszarów chronionych i cennych przyrodniczo pełniących funkcje ekologiczne i wypoczynkowe (funkcjonujący w ramach sieci ECONET korytarz ekologiczny doliny Przysowy i Słudwi)
- *formowanie lokalnego układu przestrzeni otwartych pełniących funkcje ekologiczne* (główne ciągi powiązań ekologicznych w gminie) z wykorzystaniem kompleksów lasów, doliny rzeki Nidy, cieków, i obniżeń terenowych (użytki zielone wskazane do pozostawienia w dotychczasowym użytkowaniu i ograniczenia zainwestowania kubaturowego). Są to jednocześnie ciągi umożliwiające przewietrzanie, łącząc się z terenami podmokłymi i lasami odgrywają rolę w budowie powiązań zapobiegających rozdrobnieniu przestrzennej struktury przyrodniczej – wyznaczono główne ciągi powiązań ekologicznych w gminie.

Ochrona istniejących zasobów przyrodniczych i kulturowych w ramach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Przysowy obejmuje czynną ochronę ekosystemów leśnych, lądowych, wodnych realizowaną między innymi poprzez działania:

- zachowanie walorów przyrodniczo-krajobrazowych doliny rzeki Przysowy - siedliska hydrogeniczne, podnoszą atrakcyjność przyrodniczo - krajobrazową południowej części gminy,
- zachowanie walorów przyrodniczych łąk i podmokłości towarzyszących dolinie rzeki Nidy i cieków,
- zachowanie utrzymanie ciągłości ekosystemów leśnych poprzez niedopuszczenie do ich nadmiernego użytkowania,
- zwiększenie stopnia pokrycia terenów drzewostanami (ok. 180ha), tworzenie zwartych kompleksów leśnych,
- ochrona stanowisk chronionych gatunków roślin (ziołorośli), ptaków (m.in. gęś białoczelna, siewka złota, bocian biały, dzięcioł czarny, gąsiorek, cyranka, nurogęś, dziwonia, brzegówka, brodziec piskliwy), zwierząt (m.in. bóbr, wydra, kumak nizinny, padalec, rzekotka drzewna, jaszczurka żyworodna) i grzybów oraz ich siedlisk, szczególnie zbiorowisk szuwarowych, łąk i pastwisk, łozowisk, łęgów,
- wykorzystanie lasów do celów rekreacyjno-krajoznawczych i edukacyjnych w oparciu o wyznaczone szlaki turystyczne, ścieżki edukacyjno-przyrodnicze wyposażone w elementy infrastruktury turystycznej i edukacyjnej zharmonizowanej z otoczeniem,
- utrzymanie trwałych użytków zielonych w ramach zwykłej, dobrej praktyki rolniczej, a także programu rolnośrodowiskowego,
- ochrona zieleni wiejskiej: zadrzewień, zakrzewień, kształtowanie zróżnicowanego krajobrazu rolniczego poprzez ochronę i formowanie nowych zadrzewień śródpolnych i przydrożnych,
- zachowanie śródpolnych torfowisk, zabagnień, oczek wodnych, zbiorowisk wydmych, muraw napiaskowych,
- rekultywacja terenów powyroboiskowych,
- zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, melioracje dopuszczalne tylko w ramach racjonalnej gospodarki rolnej,
- zachowanie i ochrona zbiorników wodnych wraz z pasmem roślinności okalającej, tworzenie stref buforowych wokół zbiorników w postaci pasów zadrzewień, zakrzewień, szuwarów, tworzenie naturalnej obudowy biologicznej cieków,
- zachowanie odległości obiektów budowlanych od linii brzegowej rzek, cieków i zbiorników wodnych zgodnie z przepisami odrębnymi,



- zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu,
- wznoszenie nowych budowli piętrzących na ciekach, rowach powinno być poprzedzone analizą bilansu wodnego zlewni, zwiększanie retencji wodnej,
- ograniczanie rozwoju zabudowy do obszarów wskazanych w Studium, optymalizacja układu osadniczego w odniesieniu do realnie określonych potrzeb inwestycyjnych,
- utrzymanie i kształtowanie korytarzy ekologicznych – zapobieganie izolacji siedlisk, w tym rozpoznanie tras migracji zwierząt w otoczeniu dróg ponadlokalnych.

Istniejące pomniki przyrody podlegają ochronie, aż do ich samoistnego, całkowitego rozpadu. Obowiązuje zakaz niszczenia, uszkodzania i przekształcania obiektów.

Główną osią ekologiczną gminy Sanniki jest dolina rzeki Nidy. Charakteryzują się ona mniej korzystnymi warunkami klimatu (rynnny spływu chłodnego wilgotnego powietrza) i złożonymi warunkami podłoża budowlanego (torfowiska). Powinna stanowić teren otwarty, nieprzegrodzony intensywną zabudową ani utrudniającymi swobodne i prawidłowe warunki przewietrzania innego typu przegrodami ze względu na pełnienie roli układu wentylacyjno-odwadniającego. Dolina Nidy stanowi podstawę formowania lokalnego układu przestrzeni otwartych i zabezpiecza kształtowanie zewnętrznych powiązań ekologicznych.

#### *Zasoby wodne*

Osią hydrograficzną Gminy Sanniki jest rzeka Nida. Ponadto sieć hydrograficzną gminy tworzą niewielkie cieki: Jeżówka oraz ciek w okolicach Wólki Niskiej i Wólki Wysokiej. Cały obszar gminy znajduje się w zlewni rzeki Wisły. Stan ogólny JCWP Jeżówka i JCWP Nida został w 2018 r. sklasyfikowany jako zły, a potencjał ekologiczny jako umiarkowany.

W zakresie wód podziemnych na terenie gminy główny użytkowy poziom wodonośny znajduje się w utworach czwartorzędowych – wszystkie ujęcia w gminie wykorzystują wody tego poziomu. Wielkość zasobów dyspozycyjnych wód podziemnych szacuje się w granicach  $6260 \text{ m}^3/\text{d}$ . Dominują wody dobrej jakości (II klasa) wymagające prostego uzdatniania. Największy moduł zasobów dyspozycyjnych głównego użytkowego poziomu wodonośnego posiada środków-zachodnia (powyżej  $50 \text{ m}^3/\text{d} \times \text{km}^2$ ) i południowo-zachodnia część gminy - powyżej  $100 \text{ m}^3/\text{d} \times \text{km}^2$ . Ocena stanu ilościowego i chemicznego JCWPd jest określona jako dobra.

Dla środowiska pożądanym kierunkiem działań jest zatrzymywanie wody zarówno poprzez retencję naturalną tj. zachowanie oczek wodnych, bagien i mokradeł, zalesianie jak i retencję sztuczną tj. wprowadzoną przez człowieka.

Zgodnie z Planem gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły cele środowiskowe dla jednolitych części wód powierzchniowych i podziemnych określono biorąc pod uwagę ich aktualny stan w związku z wymaganym zgodnie z Ramową Dyrektywą Wodną (RDW) warunkiem niepogarszania ich stanu. Dla naturalnych części wód, do jakich zaliczają się JCWP w obszarze gminy Sanniki, celem jest utrzymanie dobrego stanu.

Poprawa jakości wód powierzchniowych i podziemnych będzie realizowana poprzez działania:

- rozwój i modernizację infrastruktury ochrony środowiska,
- ograniczenie punktowych źródeł zanieczyszczeń (likwidacja nieszczelnych szamb),
- redukcja odpływu azotu ze źródeł rolniczych,
- bierną ochronę wód powierzchniowych poprzez tworzenie stref (obszar z

roślinnością zawierającą organizmy charakterystyczne dla danego środowiska, której system korzeniowy stanowi filtr dla spływu zanieczyszczeń) i zbiorników buforowych (płytkich zbiorników wodnych wykorzystujących efekt ryzofiltracji) wokół cieków,

- ochronę wód przed eutrofizacją oraz retencje wody w ekosystemach,
- racjonalne gospodarowanie zasobami m.in. ograniczanie wodochłonności, zatrzymanie wody w środowisku (zwiększenie małej retencji),
- optymalizację zużycia wody do celów bytowo-gospodarczych i przemysłowych.

### *Powietrze*

Gmina charakteryzuje się dobrymi warunkami higieny atmosfery, głównie ze względu na:

- obecność rozległych terenów rolnych i innych terenów czynnych biologicznie (lasy, zadrzewienia),
- brak na jej terenie większych lokalnych emitorów zanieczyszczeń.

Określone (2018 r.) wielkości zanieczyszczeń związane są z położeniem gminy w strefie mazowieckiej, która na podstawie kryteriów ustanowionych w celu:

1. ochrony zdrowia dla zanieczyszczeń:

- SO<sub>2</sub>, NO<sub>2</sub>, CO, C<sub>6</sub>H<sub>6</sub>, Pb, As, Cd, Ni, O<sub>3</sub> zalicza się do klasy A,
- PM<sub>10</sub>, PM<sub>2.5</sub>, B/a/P zalicza się do klasy C.

2. ochrony roślin dla zanieczyszczeń:

- SO<sub>2</sub>, NO<sub>x</sub>, O<sub>3</sub> zalicza się do klasy A.

W strefie mazowieckiej doszło do przekroczenia standardów imisyjnych pyłu PM<sub>10</sub>, PM<sub>2.5</sub> oraz benzo/a/pirenu (kryterium ochrona zdrowia). Strefa ta zakwalifikowała się do opracowania Programów Ochrony Powietrza.

Dla pozostałych zanieczyszczeń standardy imisyjne były dotrzymane.

Występujące okresowo zagrożenia czystości powietrza związane są z:

- „niską emisją” z indywidualnych i lokalnych źródeł ciepła,
- zanieczyszczeniami komunikacyjnymi i hałasem emitowanymi w sąsiedztwie dróg.

Utrzymanie dotychczasowej jakości powietrza będzie osiąganę przez działania:

- ograniczanie wielkości emisji zanieczyszczeń komunikacyjnych,
- ograniczanie emisji ze źródeł komunalnych,
- ograniczanie poziomu hałasu emitowanego przez środki transportu wzdłuż głównych dróg.

W ramach lokalnej polityki ochronnej podejmowane będą sukcesywnie modernizacje źródeł ciepła (przejście na ekologiczne nośniki energii).

Ograniczenie wpływu zanieczyszczeń powietrza spowodowanych tranzytowym ruchem samochodowym na zabudowę zlokalizowaną przy drogach krajowej i wojewódzkiej zostanie złagodzone przez modernizację dróg, oraz utrzymanie odpowiedniej linii zabudowy dla budynków na stały pobyt ludzi oraz możliwość zastosowania środków ochrony akustycznej.

### *Krajobraz*

Kształtowanie zalesień i zadrzewień zalicza się do najważniejszych działań na rzecz rekonstrukcji krajobrazu. Połączenia obszarów chronionych poprzez doliny rzeczne, obniżenia terenowe, pasma zadrzewień śródpolnych i śródłukowych tworzą korytarze ekologiczne. Typem środowiska, który charakteryzuje wysoki stopień naturalność szaty

roślinnej oraz różnorodność zbiorowisk i bogactwa gatunkowego flory i fauny są środowiska wodne i podmokłe, w tym bagna i torfowiska, starorzecza i obniżenia terenowe z roślinnością wodną i szuwarową.

Z punktu widzenia ekologii krajobrazu za korzystną można uznać drobnoprzestrzenną, mozaikową strukturą pól, łąk, lasów, wód powierzchniowych i osadnictwa wiejskiego

Zachowaniu podlegać będzie bogata struktura krajobrazu: drobnopowierzchniowa mozaika łąk, kęp zadrzewień i zakrzewień, sadów, pól uprawnych oraz lasów, w szczególności m.in. poprzez:

- kształtowanie harmonijnej mozaiki elementów krajobrazowych,
- przeciwdziałanie wycince zadrzewień przydrożnych,
- stosowanie następujących kategorii dolesień: powiększanie istniejących kompleksów, uzyskanie większej zwartości kompleksów, zalesienia łącznikowe (np. we wsi Wólka Niska, Mocarzewo, Sielce),
- kształtowanie krajobrazu rolniczego: wprowadzanie pasmowo i grupowo zadrzewień śródpolnych,
- zachowanie łąk - pożądane jest zwiększenie hodowli bydła i prowadzenie wypasu,
- obudowa biologiczna linii brzegowej zbiorników wodnych i cieków,
- ochrona wyróżniających się wizualnie form geomorfologicznych np. w obrębie Barcik,
- zachowanie lasów kompleksu Mocarzewo,
- optymalizacja układu osadniczego, ograniczanie rozpraszania zabudowy,
- roślinność towarzysząca zabudowie wiejskiej i rekreacyjnej, tworzenie biologicznej zabudowy terenów właściwych dla rozwoju rekreacji w sąsiedztwie lasów.

### **3. Ochrona krajobrazu kulturowego**

Zachowanie krajobrazu kulturowego wyrażającego współpracę człowieka i przyrody jest bardzo ważne, ale nie może nadmiernie ograniczać działalności gospodarczej. Kreatywne kształtowanie lub odtworzenie krajobrazu jest bardziej istotne niż ochrona stanu obecnego.

W mieście i gminie Sanniki walory krajobrazu kulturowego związane są głównie z zespołem pałacowo-parkowym w Sannikach, historycznym układem przestrzennym w typie ulicówki przy ul. Wiejskiej i Warszawskiej w Sannikach, otoczeniem obiektów sakralnych w Osmolinie i Sannikach, układem zabudowy ruralistycznej w Lwówku oraz kompleksem lasów Mocarzewo.

Elementami krajobrazu kulturowego są też:

- obiekty zabytkowe i ich otoczenie,
- historyczna zabudowa ruralistyczna,
- cmentarze.

Celem działań powinno być zahamowanie procesów degradacji struktury zabytkowej, a następnie uzyskanie stopniowej poprawy jakości środowiska kulturowego.

Działania na w/w obszarach obejmują:

- ochronę i kreatywne kształtowanie krajobrazów,
- opracowanie zintegrowanych strategii ochrony dziedzictwa,
- usprawnienie koordynacji działań inwestycyjnych, które wpływają na krajobrazy,
- promocję nowoczesnych budynków o wysokiej wartości architektonicznej.

*Zasady ochrony krajobrazu*

- zabezpieczenie właściwego wglądu na zabytki i ich otoczenie przez określenie nieprzekraczalnych gabarytów zabudowy,

- wyznaczenie stref ochrony ekspozycji i krajobrazu w celu zabezpieczenia właściwego eksponowania i otoczenia zespołów zabytkowych,
- utrzymanie i rehabilitacja stanu struktury o walorach kulturowych, prowadzenie fachowych prac rewaloryzacyjnych, w Parku likwidacji samosiewów i przypadkowych nasadzeń, pielęgnacji starodrzewu,
- utrzymanie i kreatywna przebudowa i odbudowa zabudowy wiejskiej, zachowanie najcenniejszych fragmentów zabudowy ruralistycznej,
- ochrona konserwatorska krajobrazu kulturowego obejmująca m.in.:
  - a) zachowanie historycznego rozplanowania dróg, zabytków, ukształtowania terenu i zieleni – ochrona drzewostanu w otoczeniu założeń parkowych i na cmentarzach,
  - b) realizację zabudowy o funkcji nieantagonistycznej, nieniszczącej w stosunku do występującej oraz w formie drobnoskalowej - w nawiązaniu do skali i charakteru zabudowy historycznej,
- w ramach ochrony krajobrazu kulturowego należy dążyć do:
  - restauracji lub odtworzenia zabytkowych elementów krajobrazu urządzonego, obsadzanie charakterystycznymi gatunkami drzew,
  - ochrony krajobrazu naturalnego związanego z historycznym założeniem,
  - ochrony form i sposobów użytkowania terenów (zachowanie zasadniczych elementów historycznego rozplanowania) takich jak: układ dróg, grobli, cieków wodnych, stawów, alej, zadrzewień śródpolnych, dawnych zasad zabudowy,
  - ochrona charakteru osadnictwa np. ustalenie strefy ochrony konserwatorskiej obejmującej obszar układu ruralistycznego w mieście Sanniki, który powinien obejmować historyczny układ przestrzenny w typie ulicówki z kościołem, zespołem pałacowo-parkowym, ul. Wiejską z jej drewnianą zabudową oraz zabudowania wzdłuż ul. Warszawskiej,
  - odbudowa zadrzewień alejowych m.in. wzdłuż dróg,
  - zlikwidowanie elementów dysharmonizujących lub zastosowanie zielonych przesłon,
  - współczesna zabudowa winna być poddana szczególnym rygorom w zakresie sposobu lokalizacji, kształtowania bryły i elewacji, (dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali i bryły obiektów),
- zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy w otoczeniu obiektów o walorach kulturowych:
  - a) wysokość zabudowy – do wysokości obiektów historycznych,
  - b) geometria dachów: kąt nachylenia połaci 20-45°.

#### **IV. OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW**

Wiedza o historycznych korzeniach gminy jest jednym z istotnych czynników jej tożsamości. Właściwe wyeksponowanie i wykorzystanie świadectwa historycznej ciągłości rozwoju gminy wpływać będzie na obywatelskie postawy mieszkańców. Stanie się również magnesem dla ruchu turystycznego - a więc jednym z czynników gospodarczej aktywności gminy.

Celem rozwoju gminy powinno być pełne wykorzystanie tych atutów a przede wszystkim – kreatywna ochrona walorów kulturowych i ich wyeksponowanie.

**Zasoby środowiska kulturowego na obszarze miasta i gminy:**

Lp.	Obiekt	Adres	Dane historyczne	Własność	Podstawa ochrony
<b>CZYŻEW</b>					
1.	Stodoła drewniana	Czyżew 29	powstała w 1890 r.	prywatna	
2.	Wiatrak koźlak	Czyżew 64, wiatrak drewniany	powstał w okresie międzywojennym, nieczynny	prywatna	
<b>DZIAŁY</b>					
3.	Dom drewniany	Działy 11 (d. 6)	powstał ok. 1860 r.	prywatna	
<b>LUBIKÓW</b>					
4.	Cmentarz	Cmentarz rzymsko-katolicki	założony w 1920 r., czynny	wyznaniowa	
5.	Cmentarz	Cmentarz rzymsko-katolicki	założony na początku XIX w., nekropolia zamknięta	wyznaniowa	
<b>LWÓWEK</b>					
6.	Młyn murowany	Lwówek 24	powstał na przełomie XIX i XX wieku, przebudowywany w 1912 r.	prywatna	mpzp Uchwała Nr 211/XLIV/2013 z dnia 17.04.2013 r.
7.	Cmentarz	Cmentarz ewangelicki	najstarszy nagrobek z 1898 r., nekropolia zamknięta	wyznaniowa	mpzp Uchwała Nr 211/XLIV/2013 z dnia 17.04.2013 r.
<b>MOCARZEWO</b>					
8.	Chałupa drewniana	Moczarzewo 9	powstała na początku XX w.	prywatna	
<b>OSMOLIN</b>					
9.	Zespół kościoła parafialnego p.w. Św Marcina	<b>Kościół p.w. Świętego Marcina</b>	murowany, powstał w latach 1789-91, klasycystyczny, architekt Hilary Szpilowski, częściowo zniszczony w 1939 r., następnie odbudowany	wyznaniowa	nr rej. 76/344/62W dec. z dnia 02.02.1962 r.
10.		<b>Dzwonnica</b>	koniec XVIII w.	wyznaniowa	nr rej. 76/344/62W dec. z dnia 02.02.1962 r.
11.		<b>Otoczenie wraz z cmentarzem przykościelnym</b>	nekropolia zamknięta	wyznaniowa	nr rej. 76/344/62W dec. z dnia 02.02.1962 r.
12.	Chałupa drewniana	ul. Rynek 5	powstała ok. 1830 r.	prywatna	
13.	Chałupa drewniana	ul. Kościelna 9	powstała ok. 1810 r.	prywatna	
14.	Chałupa drewniana	ul. Kościelna 40	powstała ok. 1860 r.	prywatna	
15.	Chałupa drewniana	ul. Kościelna 41	powstała	prywatna	

			w poł. XIX w.		
16.	Budynek mieszkalny	Czworak	powstał w I poł. XIX w., neoklasycystyczny	prywatna	
17.	Dom drewniany	ul. Kościelna 10 Dom drewniany	powstał w I poł XIX w.	prywatna	
<b>OSMÓLSK</b>					
18.	Zespół folwarczny	Spichlerz, ob. magazyn	powstał w II poł. XIX w., budynek ceglany otynkowany		
<b>SANNIKI</b>					
19.	Zespół pałacowo-parkowy	<b>Pałac murowany</b>	koniec XVIII w., przebudowa 1910r. - architekt Władysław Marconi, willa włoska		nr rej. 95/444/62W dec. z dnia 23.03.1962 r.
20.		<b>Park krajobrazowy</b>	założenie barokowe, 1908 r. przekształcony w stylu naturalistyczny, planista Stanisław Celichowski		nr rej. 95/444/62W dec. z dnia 23.03.1962 r.
21.		Spichlerz murowany	powstał w II poł. XIX w.		
22.	Zespół kościoła parafialnego p.w. Św. Trójcy	<b>Kościół p.w. Świętej Trójcy</b>	murowany, powstał w 1870 r., architekt Franciszek Tournelle, XX w., eklektyczny, ogród wokół budynku – kontynuacja rozwiązań architektonicznych domu	wyznaniowa	nr rej. 155/716/62W dec. z dnia 05.05.1962 r.
23.		<b>Otoczenie kościoła w promieniu 50 m</b>		wyznaniowa	nr rej. 155/716/62W dec. z dnia 05.05.1962 r.
24.		Plebania murowana ul. Warszawska	powstała na koniec XIX w.,	wyznaniowa	
25.	Chałupa drewniana	ul. Wiejska 7	powstała na pocz. XX w.	prywatna	nie istnieje w terenie
26.	Chałupa drewniana	ul. Wiejska 11	powstała na przełomie XVIII i XIX w.	prywatna	nie istnieje w terenie
27.	Chałupa drewniana	ul. Wiejska 21	powstała w XIX w.	prywatna	
28.	Chałupa drewniana	ul. Wiejska 70	powstała w II poł. XIX w.	prywatna	nie istnieje w terenie
29.	Chałupa drewniana	ul. Wiejska 71	powstała na pocz. XX w.	prywatna	
30.	Chata drewniana	dom nr 15	powstała w XIX w.	prywatna	
31.	Mleczarnia	ul. Warszawska	powstała w II poł. XIX w., przebudowa 1926 r., pierwotnie laboratorium cukrowni	prywatna	

32.	Młyn gospodarczy	ul. Witosa	powstał na pocz. XX w., wyposażenie z lat 30-tych XX w.	prywatna	
33.	Stodoła drewniana	ul. Warszawska 87	powstała w II poł. XIX w.	prywatna	
34.	Stodoła drewniana	ul. Wiejska 2	powstała na pocz. XX w.	prywatna	nie istnieje w terenie
35.	Stodoła drewniana	ul. Wiejska 8	powstała na pocz. XX w.	prywatna	nie istnieje w terenie
36.	Wiatrak koźlak	ul. Warszawska 84, wiatrak drewniany	powstał w 1868 r.	prywatna	
37.	Cmentarz	Cmentarz rzymsko-katolicki	założony w poł. XIX w., czynny	wyznaniowa	
<b>WÓLKA WYSOKA</b>					
38.	Chałupa drewniana	Wólka 7	powstała na pocz. XX w.	prywatna	
39.	Chałupa drewniana	Wólka 13	powstała na przełomie XIX i XX w.	prywatna	

Miasto i Gmina Sanniki nie posiada prowadzonej w formie zbioru kart adresowych Gminnej Ewidencji Zabytków (jest w trakcie opracowywania). Nie został opracowany Program Ochrony Zabytków.

#### **Zabytki archeologiczne:**

Gmina Sanniki należy do najslabiej rozpoznanych archeologicznie gmin na obszarze Mazowsza. Badaniami objęto część obszaru gminy, głównie peryferia. Na podstawie Archeologicznego Zdjęcia Polski oraz Kart Stanowisk Archeologicznych wiadomo, że na terenie gminy odkryto i zewidencjonowano 64 stanowiska, których chronologia sięga okresu epoki neolitu i starszych. Znajdują się również miejsca ze śladami okresu epoki brązu, wpływów rzymskich, średniowiecza, aż do nowożytności (około XVIII wieku). Ze względu na funkcję najwięcej stanowisk stanowią osady w liczbie 40, następnie 29 śladów osadnictwa, 7 wsi historycznych, 3 obozowiska, 1 punkt osadniczy i 1 skarb - monety. Największe skupisko stanowisk znajduje się na obszarze miejscowości Osmolin – 13 i miejscowości Lwówek – 9.

Zabytki archeologiczne ulegają niszczeniu w wyniku postępującej urbanizacji oraz intensyfikacji prac rolnych. W granicach stanowisk i ich stref ochronnych (w odległości 150m od granic stanowiska) przed podjęciem działalności inwestycyjnej należy prowadzić badania mające na celu obserwację i dokumentację aby można było odtworzyć historię użytkowania terenu oraz ocalenie przed zniszczeniem ruchomego materiału zabytkowego. Wszystkie stanowiska należy objąć archeologicznymi badaniami rozpoznawczymi.

#### Celami ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków są:

- ochrona substancji zachowanych urbanistycznych i architektonicznych świadectw historycznych rozwoju gminy,
- zapewnienie warunków do ujawniania kolejnych świadectw historycznych rozwoju gminy (archeologia),
- zapewnienie warunków dla właściwego ekonomicznego wykorzystania elementów dziedzictwa kulturowego (np. zespołów pałacowo – parkowych).

W rejonach o nagromadzeniu w/w wartości przyjmuje się zasadę nadrzędności ich ochrony nad innymi aspektami zagospodarowania przestrzennego.

#### Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków obejmują:

- promocję i rewaloryzację historycznej struktury przestrzennej miasta i gminy,
- podejmowanie działań zmierzających do hamowania procesów degradacji struktury zabytkowej – tak w obrębie obiektów jak i w ich strefach ochrony konserwatorskiej oraz otoczeniu. Do bezwzględnie zachowania należą obiekty nieruchome wpisane do rejestru. Najcenniejsze obiekty w Sannikach i Osmolinie są w dobrym stanie technicznym, wymagają bieżącej konserwacji,
- zespoły o walorach kulturowych powinny być użytkowane przez jednego użytkownika i nie należy wprowadzać podziałów w obrębie nieruchomości o różnych własnościach;
- nie należy przeprowadzać działań mogących powodować dewastację zabytku,
- wszystkie obiekty podlegające ochronie konserwatorskiej niezależnie od rewaloryzacji zewnętrznej, poprawy standardu technicznego mogą podlegać sanacji funkcji – ustalanie funkcji o charakterze nieantagonistycznym do pierwotnego przeznaczenia,
- zasady zagospodarowania na terenach przyległych do granic terenów zabytkowych, obiektów, parków i cmentarzy powinny zapewniać właściwą ich ekspozycję;
- podporządkowanie i zharmonizowanie nowej zabudowy w stosunku do istniejących historycznych form - szczególnie w strefach ochrony konserwatorskiej wokół obiektów - strefa powinna obejmować obiekty oraz ich najbliższą okolicę. Zabudowa w tej strefie winna być w szczególny sposób projektowana – tak pod względem funkcji (nieantagonistycznej, nieniszczącej), jak i formy – drobnoskalowej, tradycyjnej,
- zachowanie, porządkowanie i rewaloryzacja cmentarzy, utrzymanie czytelności ich usytuowania oraz układów wewnętrznego rozplanowania, ochrona istniejącego drzewostanu, zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów,
- obiekty o walorach kulturowych w ewidencji konserwatorskiej podlegają zachowaniu. Część z nich wymaga przeprowadzenia remontów bieżących, część kapitalnych, część należy poddać rewaloryzacji lub przenieść do skansenu. Zakres niezbędnych działań winny określić ekspertyzy konserwatorskie i konstrukcyjne; dla budynków mieszkalnych i chałup, strefa ogranicza się do terenu siedliska zagrodowego,
- wytyczne określania zasad ochrony dziedzictwa kulturowego w planach miejscowych:
  - określenie wg potrzeb stref ochrony konserwatorskiej, szczególnie wokół zabytkowych obiektów: zespołu kościoła parafialnego w Sannikach, Osmolinie (np. 50m od granic zespołu), zespołu pałacowo-parkowego w Sannikach (np. w odległości 100m od granic Parku) oraz innych obiektów o walorach kulturowych (np. 10m) oraz strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych w promieniu 150m od granic stanowiska,
  - ustalanie funkcji nieantagonistycznych do pierwotnego przeznaczenia dla obiektów wpisanych do rejestru zabytków i objętych ochroną konserwatorską,
  - podporządkowanie i zharmonizowanie nowej zabudowy w stosunku do istniejących historycznych form (np. wysokość zabudowy do wysokości obiektów historycznych, geometria dachów: kąt nachylenia połaci 20-45°),
  - ochrona i odbudowa drzewostanu na terenie i w otoczeniu zabytkowych założeń: parkowych i cmentarzy;
- ochronę stanowisk archeologicznych poprzez:
  - określenie strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska w odległości do 150m,
  - wszelkie działania w obrębie stanowisk i ich strefy ochronnej mogą być



podejmowane po uzyskaniu zezwolenia konserwatorskiego i spełnieniu ustalonych w nim warunków,

- wszystkie stanowiska znajdujące się w spisie konserwatorskim należy objąć archeologicznymi badaniami rozpoznawczymi,
- prace ziemne prowadzone w strefie ochrony stanowiska powinny obejmować badania archeologiczne w formie nadzoru archeologicznego.

W zakresie obiektów wpisanych do rejestru zabytków - wszelkie prace i roboty przy zabytkach, w jego strefie ochrony konserwatorskiej i w sąsiedztwie muszą być prowadzone za zezwoleniem i w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków (*ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami – t.j. Dz. U. z 2021r., poz. 710 z późn. zm.*), które określi zakres koniecznego nadzoru.

## **V. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

### **1. Komunikacja**

Podstawowy układ komunikacyjny miasta i gminy stanowią:

- |                     |        |                                    |
|---------------------|--------|------------------------------------|
| – drogi wojewódzkie | Nr 577 | relacji Łąck – Sanniki – Ruszki    |
|                     | Nr 583 | relacji Sanniki – Żychlin – Bedlno |
|                     | Nr 584 | relacji Sanniki – Łowicz           |

o łącznej długości 25,813 km

Drogi Nr 577 i 584 są klasyfikowane jako drogi w klasie Głównej G, droga Nr 583 zaliczona została do klasy zbiorczej Z.

- drogi powiatowe:
    - nr 1441W relacji Sanniki (droga nr 577) – Staropól,
    - nr 1442W relacji Lwówek (droga Nr 583) - Osmolin,
    - nr 1443W relacji Pacyna (droga Nr 583) – Osmolin (droga Nr 584),
    - nr 1445W relacji Lwówek (droga Nr 583) –Podczachy - Luszyn,
    - nr 1447W relacji granica województwa – Szkarada (droga Nr 577),
    - nr 1454W relacji Sanniki (droga Nr 577) – Grabowiec - Słubice,
    - nr 1455W relacji Czyżew (droga Nr 577) – Nowe Budy,
    - nr 1456W relacji Lwówek (droga nr 583) – Konstantynów (droga Nr 577) ,
    - nr 1458W relacji Sanniki –Jamno – Ilów,
    - nr 1459W relacji Wólka – Studzieniec,
- o długości ok. 37 km.

Na terenie miasta i gminy Sanniki 42 odcinki dróg o łącznej długości 57,436 km zaliczono do dróg gminnych. Około 80% długości dróg gminnych posiada nawierzchnię utwardzoną.

W zakresie komunikacji drogowej ustala się:

- racjonalizacja wykorzystania stanu istniejącego, poprawa parametrów technicznych dróg i ulic (nawierzchnie, szerokość pasów drogowych i poboczy, odwodnienia),
- adaptacja istniejących tras i urządzeń obsługi ruchu, ich uzupełnienie, modernizacja i rozbudowa w celu pełnego obsłużenia terenów istniejącego i potencjalnego rozwoju osadnictwa; zapewnienie dostępności komunikacyjnej,
- rozbudowa układu komunikacyjnego w obrębie wielofunkcyjnych terenów rozwojowych w miejscowości Sanniki,

- rozbudowa i modernizacja lokalnego i powiatowego układu komunikacyjnego służąca rozwojowi funkcji turystycznej (połączenia obiektów o walorach przyrodniczych), budowa urządzeń obsługi ruchu (parkingi, zatoki postojowe, place widokowe, inne obiekty obsługi podróży),
- modernizacja i restrukturyzacja istniejącego ciągu drogi wojewódzkiej Nr 577 (dostosowanie do odpowiednich parametrów technicznych – klasy G), ważnego dla powiązań zewnętrznych gminy, której znaczenie w układzie podstawowym gminy będzie wzrastać,
- budowa nowego odcinka (obwodnicy) drogi wojewódzkiej Nr 577 w miejscowości Sanniki celem wyprowadzenia ruchu drogowego z miasta,
- uzupełnienie i modernizacja dróg gminnych zapewniających powiązania wewnętrzne gminy i bezpośrednią obsługę komunikacyjną terenów istniejącego i planowanego zainwestowania,
- ograniczenie bezpośredniej obsługi terenów przyległych przez drogi wojewódzkie i powiatowe. Połączenia z drogami zapewniającymi bezpośrednią obsługę poprzez skrzyżowanie z zachowaniem odstępów wg przepisów szczególnych,
- stosowanie środków ochrony akustycznej dla terenów chronionych (np. zabudowy mieszkaniowej). Obowiązek prowadzenia pomiarów poziomów substancji i energii w środowisku ciąży na zarządcach dróg wojewódzkich,
- realizacja wewnętrznych układów rowerowych i stworzenie na obszarze gminy systemu umożliwiającego wzrost ruchu rowerowego, szczególnie w relacjach dom - szkoła - dom – rekreacja - dom - zaopatrzenie w branżach handlowych.

## **2. Infrastruktura techniczna**

Przez teren miasta i gminy Sanniki prowadzone są ponadlokalne liniowe systemy infrastruktury technicznej, powodujące ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:

- linie elektroenergetyczne najwyższych napięć NN 220 kV relacji Mory – Podolszyce i Sochaczew - Konin,
- linie elektroenergetyczne wysokich napięć WN 110 kV relacji Szkarada – Sochaczew i Szkarada – Gąbin,
- planowana linia WN 110kV relacji Szkarada – Pacyna,
- rurociąg produktów naftowych relacji Płock – Koluszki,
- planowany gazociąg przesyłowy gazu łupkowego Wronów – Gustotrzyn (brak koncepcji przebiegu).

Obowiązują strefy bezpieczeństwa i ochronne o szerokości i sposobie zagospodarowania z uwzględnieniem powszechnie obowiązujących norm, przepisów odrębnych i zasad branżowych. W pasach technologicznych wzdłuż linii elektroenergetycznych obowiązują ograniczenia w sposobie zagospodarowania terenu (zakaz wznoszenia budynków mieszkalnych i obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi, zakaz lokalizacji obiektów zawierających materiały niebezpieczne w strefie podwyższonego oddziaływania obiektów elektroenergetycznych, zakaz tworzenia hałd, nasypów i sadzenia roślinności wysokiej). Zachowanie odległości turbiny wiatrowej od linii NN 220kV zgodnej z przepisami branżowymi.

Po dokonaniu diagnozy i ocenie uwarunkowań rozwoju określono kierunki rozwoju infrastruktury technicznej zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju gminy. Priorytet nadano gospodarce ściekowej.

Przyjęto dwa rodzaje polityki

- politykę modernizacyjną, która wskazuje sposoby utrzymania stanu istniejącego i poprawy funkcjonowania systemów
- politykę rozwojową, która określa rozszerzenie obszarów obsługiwanych przez systemy.

Polityki realizowane będą poprzez działania podane w tabeli.

<b>Przedmiot</b>	<b>Polityka modernizacyjna</b>	<b>Polityka rozwojowa</b>
1	2	3
Uporządkowana gospodarka ściekowa	<ul style="list-style-type: none"> <li>– utrzymanie i konserwacja oczyszczalni ścieków w Sannikach,</li> <li>– rozbudowa zbiorczej kanalizacji sanitarnej w mieście Sanniki ,</li> <li>– uporządkowanie systemu gospodarki ściekowej na terenach nieskanalizowanych w oparciu o szczelne zbiorniki na ścieki i wywóz na oczyszczalnie ścieków,</li> <li>– uporządkowanie systemu odprowadzania wód deszczowych w mieście Sanniki,</li> <li>– kontynuacja budowy przydomowych oczyszczalni dla zabudowy rozproszonej,</li> <li>– zwiększenie dowozu ścieków z terenów nie skanalizowanych</li> <li>– budowa kanalizacji deszczowej wzdłuż głównych układów komunikacyjnych na terenach zurbanizowanych oraz urządzeń oczyszczających na wylotach ścieków do odbiorników</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– realizacja zbiorczego systemu kanalizacji sanitarnej dla terenów rozwojowych w Sannikach,</li> <li>– budowa zbiorczego systemu kanalizacji sanitarnej dla miejscowości Szkarada, Brzezia, Czyżew w systemie aglomeracji Sanniki,</li> <li>– budowa indywidualnych systemów utylizacji ścieków dla zabudowy rozproszonej.</li> </ul>
Gospodarka wodna	<ul style="list-style-type: none"> <li>– utrzymanie i konserwacja ujęć wody i stacji wodociągowych w miejscowości Sanniki, Lubików,</li> <li>– rozbudowa ujęć wody na stacji wodociągowej w Sannikach,</li> <li>– rozbudowa sieci wodociągowej w płn. części gminy,</li> <li>– wyrównanie standardów obsługi terenów objętych systemem wodociągów grupowych</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– rozbudowa sieci wodociągowych w oparciu o istniejące stacje uzdatniania wody w celu obsługi terenów rozwojowych,</li> </ul>
Gospodarka cieplna	<ul style="list-style-type: none"> <li>– realizacja projektu „Obniżenie poziomu niskiej emisji i poprawa, jakości powietrza poprzez wymianę urządzeń grzewczych w indywidualnych gospodarstwach domowych na terenie Miasta i Gminy Sanniki,</li> <li>– wdrażanie nowych rozwiązań technologicznych i ekologicznych nośników energii w lokalnych i indywidualnych źródłach ciepła,</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– opracowanie projektu założeń do planu zaopatrzenia w energię elektryczną, paliwa gazowe i ciepło dla miasta i gminy,</li> <li>– wdrażanie nowoczesnych systemów grzewczych,</li> <li>– rozwój niekonwencjonalnych źródeł energii elektrycznej,</li> <li>– rozwój obiektów i urządzeń wykorzystujących odnawialne</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>wzrost wykorzystania odnawialnych źródeł energii</li> </ul>	<p>źródła energii, w tym lokalizacja kolektorów fotowoltaicznych.</p>
Zaopatrzenie w gaz	<ul style="list-style-type: none"> <li>wykorzystanie w większym zakresie zbiornikowego gazu płynnego w systemach grzewczych</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>doprowadzenie gazociągu średniego ciśnienia na teren gminy z kierunku miasta Gostynina, lub rozwój sieci przesyłowej gazu w oparciu o centralny zbiornik gazu</li> </ul>
Gospodarka odpadami	<ul style="list-style-type: none"> <li>zapewnienie bezpiecznego dla środowiska kontrolowanego systemu gospodarki odpadami</li> <li>kontynuacja segregacji odpadów poprzez zwiększenie ilości pojemników w miejscach ogólnodostępnych</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>popularyzacja gospodarki mało-odpadowej</li> <li>propagowanie zakładania małych, przydomowych kompostowni w indywidualnych gospodarstwach</li> <li>edukacja społeczeństwa,</li> <li>wdrażanie kompleksowego systemu unieszkodliwiania odpadów obejmującego wszystkie dostępne systemy i rozwiązania techniczne</li> </ul>
Melioracje	<ul style="list-style-type: none"> <li>utrzymanie i konserwacja urządzeń melioracyjnych (sieć rurociągów drenarskich, rowy szczegółowe) na gruntach ornych, które zostały zmeliorowane,</li> <li>na terenach urządzeń melioracji wodnych, zmeliorowanych gruntów oraz w pobliżu cieków obowiązuje przestrzeganie przepisów Ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo Wodne (<i>t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 624 z późn. zm.</i>)</li> <li>przy planowaniu zagospodarowania w pobliżu rowów melioracyjnych zabezpieczyć pas dostępności do cieków 3 m od górnej krawędzi skarpy rowu, zakaz grodzenia w odległości 1,5m od linii brzegowej</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>na terenach przeznaczonych na cele nierolnicze (zabudowa mieszkaniowa, usługowa, infrastruktura) dopuszcza się częściową likwidację sieci drenarskiej z zachowaniem tej części systemu, która przeprowadza wody melioracyjne z terenów sąsiadujących,</li> </ul>
Elektroenergetyka	<ul style="list-style-type: none"> <li>opracowanie projektu założeń do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe dla miasta i gminy Sanniki,</li> <li>modernizacja linii elektroenergetycznych SN i nn poprzez: <ul style="list-style-type: none"> <li>zwiększenie przekroju przewodów na większy</li> <li>w uzasadnionych przypadkach wymiana linii napowietrznej na kablową,</li> <li>wymianę przyłączy na izolowane</li> <li>stosowanie zabezpieczeń wzdłużnych na obwodach linii niskiego napięcia</li> <li>wyposażenie głównych ciągów sieciowych w łączniki sterowane</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>możliwość budowy napowietrznych systemów elektroenergetycznych NN i WN do i ze stacji energetycznej „Szkarada”,</li> <li>dopuszcza się budowę elektroenergetycznych linii wielotorowych wielonapięciowych po trasie lub w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących linii elektroenergetycznych.</li> <li>budowa nowych węzłów elektroenergetycznych: <ul style="list-style-type: none"> <li>linii SN-15kV</li> <li>stacji transformatorowych, w tym 15/0,4kV</li> <li>linii rozdzielczych nN</li> <li>zwiększenie mocy</li> </ul> </li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ drogą radiową, naprawy, prace konserwacyjne, remonty, odbudowę, przebudowę, rozbudowę istniejących linii elektroenergetycznych.</li> </ul>	przyłączeniowej w infrastrukturze dystrybucyjnej <ul style="list-style-type: none"> <li>– dostosowanie sieci średniego napięcia do projektowanej urbanizacji w strefie kształtowania układów osadniczych i powstających elektrowni solarnych</li> <li>– rozwój urządzeń wykorzystujących odnawialne źródła energii wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną</li> </ul>
Telekomunikacja	<ul style="list-style-type: none"> <li>– rozbudowa i modernizacja urządzeń i sieci telekomunikacyjnej w zakresie umożliwiającym pełne zabezpieczenie występującego zapotrzebowania na łącza telefoniczne</li> <li>– budowa stacji telefonii komórkowej wg potrzeb</li> <li>– dalsza rozbudowa sieci telekomunikacyjnych zarówno w formie tradycyjnej, jak i wykorzystując nowe technologie, rozbudowa i modernizacja infrastruktury światłowodowej i objęcie całej gminy zintegrowanym systemem telekomunikacyjnym połączonym z systemami sieci wojewódzkiej i krajowej.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– ewolucja sieci poprzez wzrost udziału sieci kablowej i światłowodowej.</li> <li>– rozwój systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych stosownie do wzrostu zapotrzebowania na w/w usługi w gminie.</li> <li>– zakłada się pełną dostępność do łączy telekomunikacyjnych, rozwój sieci teleinformatycznych. Zwiększenie dostępności sieci internetowej poprzez rozwój szerokopasmowego dostępu do Internetu, budowę systemu nieodpłatnego dostępu do Internetu.</li> </ul>

Dopuszcza się rozbudowę istniejących i budowę nowych systemów infrastruktury technicznej (obiektów i urządzeń) na następujących zasadach:

- na terenach zabudowy w liniach rozgraniczających ulic lub poza liniami rozgraniczającymi ulic, dopuszcza się tworzenie pasów technologicznych infrastruktury technicznej wzdłuż układów komunikacyjnych w liniach rozgraniczających ulic, a w przypadku dróg poza ich liniami rozgraniczającymi z zachowaniem przepisów odrębnych;
- poza obszarem zabudowanym realizacja wzdłuż układów komunikacyjnych, w maksymalnym stopniu przy granicach własności i wzdłuż istniejących systemów infrastruktury technicznej;
- dopuszcza się wydzielanie działek, w tym także pasów technologicznych poza liniami rozgraniczającymi dróg i ulic dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej o powierzchni wynikającej z technologii,
- budowa nowych liniowych ponadlokalnych systemów infrastruktury technicznej w istniejących korytarzach infrastruktury lub ich bezpośrednim sąsiedztwie. Dopuszcza się nowe lokalizacje z zachowaniem zasad: zminimalizowanie zbliżeń do zabudowy mieszkaniowej, ominięcie terenów objętych ochroną przyrody i krajobrazu oraz pełniących rolę w strukturze ekologicznej gminy – kształtowanie przebiegu linii energetycznych w sposób minimalizujący ich znaczenie jako dominant krajobrazowych,
- zachowanie pasów technologicznych (stref ochronnych) o szerokości ok. 25 m i 15 m od istniejącej linii NN 220kV i WN 110kV z ograniczeniami w zagospodarowaniu

zgodnie z przepisami odrębnymi (m.in. zakaz lokalizacji budynków z pomieszczeniami na pobyt ludzi, budowli zagrożonych wybuchem, hałd, nasypów, sadzenia roślinności wysokiej) – dopuszcza się zmniejszenie stref zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **VI. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM**

Poprawa jakości życia mieszkańców gminy wiąże się z uwzględnieniem potrzeb bytowych i ogólnorozwojowych społeczności poprzez usługi o charakterze publicznym. Wyznaczono tereny zadań publicznych lokalnych, dla których obowiązują działania adaptacyjne, modernizacyjne, rozbudowy.

W zakresie infrastruktury społecznej

- utrzymanie i możliwość rozbudowy obiektów szkolnych w zakresie szkół podstawowych w mieście Sanniki oraz obiektów związanych ze szkołą w Osmolinie,
- utrzymanie i rozbudowa obiektów przedszkolnych (Sanniki),
- utrzymanie obiektów kultury (Gminna Biblioteka Publiczna w Sannikach) oraz sportowych (Sanniki, Lwówek), utrzymanie cyklicznych imprez,
- utrzymanie poziomu ochrony zdrowia (realizowane są przez zakłady opieki zdrowotnej w Sannikach) i pomocy społecznej,
- wykorzystanie istniejących zasobów gruntów komunalnych dla realizacji celów społecznych, zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej lub dla zorganizowanej działalności inwestycyjnej,
- utrzymanie obiektów obsługi administracyjnej, bezpieczeństwa publicznego, wspieranie instytucji służących rozwojowi gminy i potrzebom mieszkańców.

W zakresie gospodarki komunalnej

- zachowanie i realizacja obiektów, urządzeń oraz sieci istniejących i projektowanych systemów infrastruktury technicznej:
  - modernizacja oczyszczalni ścieków w Sannikach,
  - stacje wodociągowe i ujęcia wód w Sannikach i Lubikowie,

W zakresie komunikacji

- utrzymanie i poprawa parametrów technicznych istniejących dróg gminnych,
- rozwój gminnego układu drogowego.

## **VII. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM**

Na terenie miasta i gminy Sanniki występują inwestycje o znaczeniu ponadlokalnym zgodnie z ustaleniami Planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego i programów zadań rządowych służących realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym i wojewódzkim:

- drogi wojewódzkie Nr 577, 583, 584,
- linie elektroenergetyczne najwyższych napięć NN 220 kV relacji Mory – Podolszyce i Sochaczew - Konin,
- linie elektroenergetyczne wysokich napięć WN 110 kV relacji Szkarada – Sochaczew i Szkarada – Gąbin,
- stacja elektroenergetyczna GPZ Szkarada,
- rurociąg produktów naftowych DN400 relacji Płock – Koluszki,

- planowana linia WN 110kV Szkarada – Pacyna
- planowany gazociąg przesyłowy gazu łupkowego Gustorzyn - Wronów.

Rozkład w/w inwestycji w przestrzeni gminy określono na rysunku Studium. Dopuszcza się budowę nowych liniowych ponadlokalnych systemów infrastruktury technicznej w istniejących korytarzach infrastruktury lub ich bezpośrednim sąsiedztwie - dopuszcza się inne lokalizacje z zachowaniem zasad: zminimalizowanie zbliżeń do zabudowy mieszkaniowej, ominięcie terenów objętych ochroną przyrody i krajobrazu oraz pełniących rolę w strukturze ekologicznej gminy.

Określono też tereny zadań publicznych ponadlokalnych, dla których obowiązują działania adaptacyjne, modernizacyjne, rozbudowy:

#### W zakresie komunikacji

- utrzymanie, modernizacja (uzyskanie odpowiednich szerokości linii rozgraniczających, wzmocnienie nawierzchni) i rozbudowa (obwodnica miejscowości Sanniki) drogi wojewódzkiej Nr 577 oraz utrzymanie i modernizacja dróg Nr 583, 584,
- utrzymanie i modernizacja istniejących dróg powiatowych.

#### W zakresie infrastruktury technicznej

- utrzymanie i modernizacja istniejących systemów (urządzeń i obiektów) elektroenergetycznych, łączności publicznej, rurociągów produktów naftowych, zagospodarowanie stref ochronnych (pasów technologicznych), bezpieczeństwa zgodnie z przepisami odrębnymi,
- rozwój systemów infrastruktury technicznej wg zasad określonych w Rozdziale VI

#### W zakresie infrastruktury społecznej

- Zespół Szkół i Placówek Specjalnych w Mocarzewie,
- Europejskie Centrum Artystyczne im. Fryderyka Chopina w Sannikach.

## **VIII.OBSZARY WYMAGAJĄCE SPORZĄDZENIA MPZP**

Podstawowym instrumentem realizacji polityki przestrzennej jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

W gminie Sanniki obowiązuje 5 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Są to zatwierdzone w 2013 roku:

- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części gminy Sanniki dla terenów w granicach wyznaczonych w obrębach Czyżew, Krubin i Aleksandrów,
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części gminy Sanniki dla terenów w granicach wyznaczonych w obrębach Lwówek, Krubin.

oraz w 2022 roku:

- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Czyżew.
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Sanniki.
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów w miejscowości Lwówek.

W/w plany obejmują obszar o powierzchni 1640 ha i zostały sporządzone celem umożliwienia lokalizacji elektrowni wiatrowych oraz lokalizacji budynków mieszkalnych w strefie ochrony od elektrowni wiatrowej wyznaczonej w odległości 10 krotności wysokości obiektu. Poza obszarem miasta obejmują głównie tereny zabudowy zagrodowej wzdłuż układów komunikacyjnych.

Obszary objęte obowiązkiem sporządzania planów wyznacza się biorąc pod uwagę:

- obowiązujące przepisy prawne
- listę inwestycji publicznych
- skalę i procesy zainwestowania terenów.

*Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych*

Na terenie miasta i gminy jedyną przesłanką do obligatoryjnego sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego mogą być obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości. Obecnie nie występuje potrzeba przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, nie wskazano więc takich obszarów.

*Obszary wymagające sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego*

Przyjęto następujący zakres wykonywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

w strefie kształtowania układów osadniczych:

- dla terenów istniejącego zainwestowania:
  - centrum miasta Sanniki,
- dla terenów potencjalnego rozwoju osadnictwa:
  - tereny potencjalnego rozwoju o dominującej funkcji mieszkaniowej,
  - tereny wielofunkcyjne związane z rekreacją i wypoczynkiem,
  - o dominującej funkcji produkcyjno-składowej i usługowej
- dla terenów eksploatacji kopalin i poeksploatacyjnych w obrębie geodezyjnym Barcik.

*Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego*

- tereny w mieście Sanniki w celu zapewnienia ładu przestrzennego w centrum miejscowości,
  - tereny eksploatacji kopalin i poeksploatacyjne w obrębie geodezyjnym Barcik w celu zapewnienia równowagi między działalnością wydobywczą, ochroną środowiska i bezpieczeństwa mieszkańców.
1. W/w planach należy określić lokalizację dróg publicznych, zasady podziału terenu na działki budowlane, zasady uzbrojenia terenu, a także warunki zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględniające zasady ochrony środowiska przyrodniczego (zapewnienie, ochrony różnorodności biologicznej, terenów zieleni i krajobrazu, ochronę korytarzy ekologicznych, zalesianie gruntów) i kulturowego.
  2. W procesie sporządzania miejscowych planów dla wskazanych terenów dopuszcza się opracowanie planu etapami dla części tych terenów (ograniczonych administracyjnie, układem komunikacyjnym, granicami naturalnymi) na obszarach zapewniających otrzymanie prawidłowej struktury przestrzenno-funkcjonalnej i możliwość powiązań z sąsiedztwem.
  3. Lokalizowanie zabudowy w istniejących strukturach przestrzennych osadnictwa we wszystkich strefach może być prowadzone w oparciu o zasadę "dobrego sąsiedztwa" i zgodnie z przepisami szczególnymi.



Istotnym narzędziem realizacji polityki rozwoju komunikacji i infrastruktury technicznej mogą być programy podające zasady etapowania - modernizacji i rozbudowy systemów.

## **IX. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ**

### *Rolnicza przestrzeń produkcyjna*

Tereny gleb o dużych walorach przyrodniczych wskazano do intensywnej produkcji rolnej, występujące w zwartych kompleksach na w miarę rozległych przestrzeniach, korzystne są dla wszystkich kierunków upraw ze wskazaniem na intensywne sadownictwo i warzywnictwo, wskazana wielkotowarowa gospodarka, rolna oraz komasacja arealów. Ich pełne wykorzystanie wymaga rozwiązania fundamentalnego zagadnienia restrukturyzacji wsi. Zadaniem podstawowym jest określenie działań przekształceniowych z których studium wyróżnia:

- dla terenów rolniczej przestrzeni produkcyjnej rozwój sieci osadniczej należy ograniczyć do istniejących siedlisk rolniczych i ich bezpośredniego sąsiedztwa. Obowiązuje wykluczenie rozwoju nowej zabudowy z wartościowych kompleksów rolniczych (I-III klasa) za wyjątkiem zabudowy zagrodowej związanej z gospodarstwem rolnym o powierzchni powyżej średniej w gminie,
- kształtowanie rolnictwa przyjaznego środowisku, uwzględniającego stymulowanie różnorodności biologicznej, szczególnie w obszarze chronionego krajobrazu,
- wspieranie rozwoju rolnictwa ekologicznego,
- preferencje dla lokalizacji działalności produkcyjno - usługowej związanej z przetwórstwem rolno - spożywczym. Uciążliwość funkcji musi być ograniczona do granic lokalizacji.
- w ramach ochrony systemu ekologicznego terenów rolnych wyznaczono tereny wykluczające zainwestowanie (użytki zielone) związane z obniżeniami terenowymi i dolinkami rzeki i cieków (ciągi ekologiczne). Są to tereny korzystne dla gospodarki hodowlanej i ponadto spełniają ważną dla terenu funkcję układów wentylacyjnych i odwadniających. Zwiększenie skuteczności ochrony przed nieuzasadnioną wycinką drzew i krzewów,
- tereny gruntów marginalnych powinny podlegać zalesieniom na rysunku Studium wskazano miejsca uzupełniania struktury ekologicznej (zalesienia).

### *Leśna przestrzeń produkcyjna*

Lasy zajmują ok. 5,8% ogólnej powierzchni gminy. Na obszarach leśnych obowiązuje rozwijanie trwale zrównoważonej wielofunkcyjnej gospodarki leśnej, której elementem jest także ochrona bioróżnorodności biologicznej lasu. Agroekologiczny wskaźnik lesistości optymalnej wyliczony dla gminy na podstawie obecnego wskaźnika lesistości oraz udziału gruntów klasy bonitacyjnej V i VI wynosi 18,7%. W projekcie studium zakłada się zwiększanie powierzchni leśnej o ok. 180ha czyli 2% powierzchni gminy.

Ustala się kształtowanie przestrzeni leśnej poprzez:

- ochronę lasów, w tym szczególnie stanowiących naturalne fragmenty rodzimej przyrody oraz cennych ze względu na zasoby genetyczne, ochronę gleb, wód,
- główny przedmiot ochrony – starodrzew sosnowy z domieszką gatunków liściastych,

- czynną ochronę ekosystemów leśnych, która obejmuje m.in.: utrzymanie ciągłości i trwałości ekosystemów przez niedopuszczanie do ich nadmiernego użytkowania, wspieranie procesów sukcesji naturalnej, zwiększanie udziału gatunków domieszkowych i biocenotycznych, cięcia sanitarne, redukcja podszytu, zabezpieczenie populacji chronionych i rzadkich gatunków roślin, zwiększanie pokrycia terenów drzewostanami w szczególności na terenach porolnych, utrzymywanie, a w razie konieczności podwyższanie poziomu wód gruntowych w szczególności na siedliskach wilgotnych i bagiennych, zachowanie śródleśnych cieków mokradeł, polan, muraw napiaskowych, ochrona stanowisk chronionych gatunków roślin, zwierząt, wykorzystanie lasów do celów rekreacyjno-krajoznawczych i edukacyjnych w oparciu o wyznaczone szlaki turystyczne,
- kształtowanie lasu wielofunkcyjnego – poprawa funkcji wodochronnej, klimatotwórczej,
- racjonalne użytkowanie zasobów leśnych, prowadzenie gospodarki leśnej wg Planu urządzenia lasu
- restytucję zdegradowanych ekosystemów leśnych,
- wyznaczenie obszarów leśnych o walorach turystycznych i rekreacyjnych ze względu na dużą odporność siedlisk na degradację,
- uzupełnianie struktury ekologicznej poprzez:
  - zalesienia łącznikowe związane z utrzymaniem lokalnych ciągów ekologicznych (dolinka rz. Jeżówki, ciek w Wólce Niskiej i Wólce Wysokiej),
  - tworzeniem zwartych kompleksów leśnych (obszary dolesień w sąsiedztwie „lasów Moczarzewo” w miejscowościach Wólka Niska, Wólka Wysoka, Moczarzewo oraz w dolinie Przysowy we wsiach Lubików, Działy),
  - dolesienia w strefie moreny czołowej w miejscowości Stary Barcik, Nowy Barcik,
- zalesianie gruntów niskich klas bonitacyjnych o małych walorach agroekologicznych.

Wzmocnienie funkcji leśnej wymaga działań w zakresie *funkcji ekologicznych*:

- kształtowanie, ochrona, restytucja ekosystemów,
- przebudowa drzewostanów w kierunku większej różnorodności,
- zalesienia wpłyną na polepszenie warunków dla introdukcji formacji roślinnych,
- ograniczenie presji na ekosystemy leśne przez przyjazne zagospodarowanie terenów przyległych - ze względów ochrony przeciwpożarowej nowe budynki należy lokalizować w odległościach nie mniejszych niż 12,0m od granic lasów, ochrona ekologiczna biocenozy leśnych wymaga zabudowy w odległości 50m od granicy lasu.

Udostępnianie lasów dla celów naukowych, edukacyjnych, turystycznych i rekreacyjnych powinno być podporządkowane ochronie wartości przyrodniczych, dostosowane do rodzaju i stopnia odporności na degradację środowiska. Uprawianie turystyki w oparciu o istniejące i planowane szlaki - dopuszcza się turystykę pieszą, rowerową, przyrodniczą i inne formy w ramach turystyki kwalifikowanej i poznawczej.

## **X. OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIOWEGO I OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH**

### *Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi*

W granicach miasta i gminy Sanniki nie występują tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi.

### *Obszary narażone na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych*

Na terenie miasta i gminy Sanniki nie zidentyfikowano osuwisk ani obszarów zagrożonych ruchami masowymi ziemi.

Na terenach eksploatacji powierzchniowej i górniczych nie występują zagrożenia osuwiskowe i wodne.

## **XI. OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY**

Na terenie gminy Sanniki występują złoża kopalin pospolitych – kruszywa naturalnego (piasków i żwirów, glin) – są to złoża o zasobach rozpoznanych.

Według danych <http://geoportal.pgi.gov.pl/midas-web> w obszarze gminy Sanniki występuje 17 obszarów udokumentowanych złóż kopalin, w tym 3 skreślone i 1 z eksploatacją zaniechaną. Są to złoża:

- Barcik - dz. Nr ewid. 136, 137, powierzchnia złoża 4,35 ha, kruszywa naturalne, złoża zagospodarowane E,
- Barcik V - dz. Nr ewid. 122/4, 125/4, 127/2, 128/4, 131/4, 132/3, 308/1, powierzchnia złoża 9,8 ha, kruszywa naturalne, złoża zagospodarowane E,
- Barcik VI - dz. Nr ewid. 118/2, powierzchnia złoża 1,13 ha, kruszywa naturalne, złoża zagospodarowane E,
- Barcik VII - dz. Nr ewid. 309/3, 318/1, powierzchnia złoża 1,51 ha, kruszywa naturalne, złoża zagospodarowane E,
- Barcik VIII - dz. Nr ewid. 114/2, 117/2 (Pole A), 121/4 (Pole B), powierzchnia złoża 6,17 ha, kruszywa naturalne, złoża zagospodarowane E,
- Barcik XI - dz. Nr ewid. 213, powierzchnia złoża 1,7ha, kruszywa naturalne, złoża rozpoznane szczegółowo R,
- Barcik IX - dz. Nr ewid. 286-288, 289/1, 290, 291, 292/2, powierzchnia złoża 4,79 ha, kruszywa naturalne,
- Nowy Barcik - powierzchnia złoża 0,78ha, kruszywa naturalne, eksploatacja zaniechana,
- Barcik 10 - dz. Nr ewid. 176/2, 180, powierzchnia złoża 1,3 ha, surowce ilaste ceramiki budowlanej, złoża rozpoznane szczegółowo R,
- Barcik Nowy II - kruszywa naturalne, złoża skreślone z bilansu M,
- Barcik Nowy III - dz. Nr ewid. 324, 322/3, kruszywa naturalne, złoża skreślone z bilansu - M,
- Barcik Nowy IV - dz. Nr ewid. 326/1, kruszywa naturalne, złoża skreślone z bilansu M,
- Barcik Stary - powierzchnia złoża 15,9 ha, kruszywa naturalne, złoża rozpoznane szczegółowo R,
- Wólka I - dz. Nr ewid. 1, 15, powierzchnia złoża 5,2 ha, kruszywa naturalne, złoża eksploatowane okresowo T,

- Wólka II - dz. Nr ewid. 1, 12, 13, powierzchnia złoża 1,65 ha, kruszywa naturalne, złoża eksploatowane okresowo T ,
- Wólka III - dz. Nr ewid. 1, 5/3, 6, 16, 19, 20/1, 22, powierzchnia złoża 3,51 ha, kruszywa naturalne, złoża zagospodarowane E,
- Konstantynów (część złoża znajduje się w gminie Gąbin) - powierzchnia złoża 7,9 ha, surowce ilaste ceramiki budowlanej.

W granicach gminy Sanniki występuje 13 terenów górniczych o statusie – aktualny:

- Barcik Nowy II,
- Barcik V,
- Barcik VB,
- Barcik VI,
- Barcik VII,
- Barcik VIII – Pole A/1, Barcik VIII – Pole B/1,
- Barcik IX/1,
- Barcik 10,
- Wólka I,
- Wólka II,
- Wólka III – Pole A, Wólka III – Pole B.

Istniejące tereny wydobywania surowców mineralnych (kopalin pospolitych, głównie piasku i żwiru) obejmują tereny górnicze wskazane na rysunku Studium.

Ustala się zasady zagospodarowania w/w terenów określone zgodnie z przepisami odrębnymi m.in. w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, planach zagospodarowania złoża:

- wyznaczenie pasów ochronnych dla terenów sąsiednich nieobjętych eksploatacją zgodnie z przepisami odrębnymi,
- zakazuje się zabudowy, za wyjątkiem realizacji obiektów kubaturowych, urządzeń komunikacyjnych, urządzeń pomocniczych bezpośrednio związanych z eksploatacją, przetwarzaniem i produkcją kopalin, przy czym obiekty te po zakończeniu eksploatacji powinny zostać usunięte,
- sposób zagospodarowania terenu powinien być dostosowany do potrzeb prowadzonej działalności i nie powinien powodować zagrożenia bezpieczeństwa na terenach sąsiednich,
- zakłada się wykonanie rekultywacji terenu po wyeksploatowaniu kruszyw w oparciu o ustalony kierunek i warunki przeprowadzenia rekultywacji.

Ponadto zasady obejmują:

- określenie warunków zachowania bezpieczeństwa powszechnego (zagrożenia wodne, osuwiskowe, pożarowe),
- spełnienie wymogów dotyczących ochrony środowiska (optymalna gospodarka złożem)

Ochrona złóż surowców mineralnych będzie polegać na:

- a) prowadzeniu ewentualnej eksploatacji złóż w sposób gospodarczo uzasadniony oraz przy zastosowaniu środków ograniczających szkody w środowisku i maksymalnej ochronie walorów krajobrazowych,
- b) racjonalnym gospodarowaniu złóż,
- c) rekultywacji terenów poeksploatacyjnych.

## **XII.OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI ORAZ OBSZARY ZDEGRADOWANE**

Na rysunku Studium określono tereny wymagające rekultywacji, są to głównie tereny poeksploatacyjne, które powinny zostać wykorzystane dla wzmocnienia funkcji przyrodniczej poprzez wprowadzenie zalesień, zbiorników wodnych.

Rekultywacji wymagają też zdegradowane elementy środowiska przyrodniczego jak zanieczyszczone wody powierzchniowe.

Jako tereny wymagające rehabilitacji określono tereny centrum miasta w Sannikach (w celu stworzenia przestrzeni handlowej, usługowej, mieszkalnej i społecznej) i parku wiejskiego w Osmolinie.

Na terenie Gminy nie stwierdzono występowania historycznych zanieczyszczeń powierzchni ziemi lub wystąpienia zagrożeń szkodą w środowisku lub szkód w środowisku, w związku z powyższym nie wyznacza się obszarów wymagających remediacji.

Na terenie Gminy nie określono obszarów zdegradowanych (obszar znajdujący się w stanie kryzysowym z powodu koncentracji negatywnych zjawisk społecznych).

## **XIII.GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH**

Na obszarze miasta i gminy nie występują tereny zamknięte, zastrzeżone ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa oraz tereny kolejowe.

## **XIV.UZASADNIENIE ROZWIĄZAŃ PRZYJĘTYCH W STUDIUM**

Przedmiotem "Studium" jest określenie polityki przestrzennej miasta i gminy, tj. między innymi wskazanie tych obszarów, które są najodpowiedniejsze do pełnienia funkcji ustalonych w dokumentach strategicznych.

W oparciu o wnioski wynikające z uwarunkowań rozwoju gminy, Strategii Rozwoju Miasta i Gminy Sanniki na lata 2016 – 2030, a także kontynuując cele określone w obowiązującym Studium przyjęto jako cel główny:

***kreowanie zrównoważonego i spójnego rozwoju gminy atrakcyjnej turystycznie i inwestycyjnie, dzięki racjonalnemu i efektywnemu wykorzystaniu istniejących zasobów przyrodniczych, kulturowych, infrastruktury technicznej oraz wyspecjalizowanego rolnictwa dla stworzenia przestrzeni życiowej wysokiej jakości przedsiębiorczym i wykształconym mieszkańcom.***

Zdefiniowane cele strategiczne obejmują:

- zintegrowaną i nowoczesną infrastrukturę techniczną,
- otwarty, kreatywny i konkurencyjny kapitał ludzki,
- innowacyjną i efektywną gospodarkę,
- środowisko naturalne wysokiej jakości, ochronę wartości przyrodniczych i historycznych.

Mając na względzie zaspokojenie potrzeb społeczności lokalnej (ok. 10 wniosków do Studium o zmianę przeznaczenia gruntów lub funkcji), walory przyrodniczo-krajobrazowe, wspomóżenie rozwoju gospodarczego gminy oraz restrukturyzację funkcjonalną obszarów wiejskich utrzymano wyznaczone w obowiązującym Studium

tereny rozwojowe i określono tereny potencjalnego rozwoju zabudowy:

- o dominującej funkcji mieszkaniowej z towarzyszącymi usługami,
- o funkcji usługowej w zakresie sportu, rekreacji, turystyki,
- potencjalnego rozwoju zabudowy usługowej,
- wielofunkcyjnej związanej z rekreacją i wypoczynkiem,
- o dominującej funkcji produkcyjno-składowej i usługowej,

w nawiązaniu do istniejących struktur przestrzennych.

## **XV. SYNTEZA USTALEŃ PROJEKTU STUDIUM**

W sporządzonym dokumencie rozkład przestrzenny istniejącego i potencjalnego zagospodarowania określony w obowiązującym Studium pozostaje niezmienny.

Zmiany ograniczają się głównie do określenia na nowo zasad zagospodarowania na terenach wyznaczonych do rozwoju zainwestowania w obowiązującym dokumencie i dotyczą:

- terenów wielofunkcyjnych związanych z rekreacją i wypoczynkiem w obrębach geodezyjnych Barcik, Wólka, Mocarzewo,
- terenów eksploatacji kopalin w obrębach geodezyjnych Barcik, Wólka.

Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz kierunki i wskaźniki zagospodarowania terenów zróżnicowano w odniesieniu do trzech obszarów działań o różnych uwarunkowaniach rozwoju.

### **Zachowanie i ochrona wartości przyrodniczych i krajobrazowych**

Dotyczy obszarów:

- tereny kompleksów leśnych,
- tereny rzek, cieków wraz z terenami przyległymi, tereny podmokłe i użytki zielone, na których wyklucza się zainwestowanie,
- tereny rozproszonego osadnictwa rolniczego gdzie dominują działania porządkowania, przekształceń, likwidacji funkcji uciążliwych.

Przekształcenia w tych obszarach podporządkowane są ochronie istniejących zasobów przyrodniczych, bioróżnorodności, walorów krajobrazowych i kulturowych i obejmują:

- zachowanie wielkości i wartości ekologicznej istniejących obszarów węzłowych systemu (lasy, zieleń nieurządzona, zadrzewienia, użytki zielone, doliny rzek i cieków) ze szczególnym uwzględnieniem siedlisk i gatunków chronionych (zarośla łęgowe, łąki),
- kształtowanie ekologicznego systemu terenów otwartych w obszarze chronionego krajobrazu,
- rozwój turystyki w oparciu o rewaloryzowane obszary przyrodniczo - krajobrazowe,
- rozwijanie na obszarze krajobrazu chronionego działalności gospodarczej i życia społecznego zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju - poszczególne rodzaje działalności gospodarczej powinny być nieuciążliwe dla przyrody oraz zharmonizowane ze środowiskiem kulturowym i krajobrazem.
- rozwój funkcji osadniczej ograniczono do terenów wielofunkcyjnych związanych z rekreacją i wypoczynkiem /URL/ skupionych głównie w miejscowościach: Stary Barcik, Nowy Barcik, Wólka Niska, Wólka Wysoka, Mocarzewo, Lubików, Działy

oraz w ramach przekształceń na terenach adaptacji, przekształceń, porządkowania i intensyfikacji istniejącego układu osadniczego o dominującej funkcji rolniczej,

- w obszarze chronionego krajobrazu zakaz lokalizowania antropogenicznych dominant w krajobrazie.

Wprowadzanie funkcji osadniczych pod warunkiem ich zrównoważenia ze środowiskiem przyrodniczym i istniejącymi strukturami przestrzennymi.

Ze względu na położenie w obszarze o walorach przyrodniczo - krajobrazowych zalecana jest zabudowa ekstensywna, stosowanie form architektonicznych i struktury zabudowy umożliwiających swobodny przepływ powietrza i migracje gatunków. Konieczne jest też wyposażenie terenów w systemy utylizacji ścieków oraz wykorzystanie paliw i technologii ekologicznych w gospodarce ciepłej. Obowiązują ograniczenia w lokalizacji inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi dot. obszaru chronionego krajobrazu m.in.:

- zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem realizacji inwestycji celu publicznego, dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak znaczącego negatywnego wpływu na ochronę przyrody obszaru chronionego krajobrazu,
- zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu,
- zachowanie odległości obiektów budowlanych od linii brzegowej rzek, cieków i zbiorników wodnych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- ochrona zadrzewień śródpolnych i kształtowanie zróżnicowanego krajobrazu rolniczego poprzez ochronę istniejących oraz formowanie nowych zadrzewień śródpolnych i przydrożnych,
- ograniczenie stosowania ogrodzeń w pobliżu ciągów przyrodniczych, lasów, kompleksów zadrzewień stanowiących korytarze migracji zwierząt.

W celu racjonalnego kształtowania środowiska przyrodniczego zaproponowano:

- obszary uzupełnień struktury ekologicznej (zalesianie i zadrzewienia gruntów) w celu łączenia rozdrobnionych kompleksów leśnych, tworzenie biologicznej obudowy terenów właściwych dla rozwoju rekreacji w sąsiedztwie lasów,
- kształtowanie ciągów ekologicznych /obszary dolin odpowiednie do formowania lokalnych powiązań przyrodniczych/: wzdłuż rzeki Nidy,
- rozwój funkcji rolniczej - proponowana ekologizacja rolnictwa (rozwój rolnictwa ekologicznego i integrowanego) oraz ekstensywne użytkowanie łąk.

Zaleca się stosowanie chemicznych środków ochrony roślin oraz nawozów mineralnych w rozmiarze niezbędnie koniecznym i w optymalnym zestawieniu i wyborze dostosowanym do warunków glebowych i klimatycznych.

W ramach promocji funkcji turystyczno - rekreacyjnych gminy określono:

- szlaki turystyczne w ramach szlaku ponadregionalnego Szlaku Velomazowia Nr 20, oraz szlaków łącznikowych (Sanniki – Zyck Polski, Lwówek – Osmolin),
- wytyczenie ścieżek edukacyjnych i szlaków turystycznych ukazujących m.in. rzeźbę, genezę, funkcjonowanie krawędzi doliny Wisły (Nowy Barcik, Stary Barcik),
- możliwość rozwoju agroturystyki i funkcji usługowej sportowo- rekreacyjnej i turystycznej w oparciu o istniejące siedliska i planowane treny wielofunkcyjne związane z rekreacją i wypoczynkiem.

## **Kształtowanie układów osadniczych**

- tereny adaptacji, przekształceń, porządkowania istniejącego układu osadniczego o dominującej funkcji mieszkaniowej i usługowej /MU/ skupione głównie w mieście Sanniki i wsiach Osmolin, Lwówek w ramach istniejącej struktury przestrzennej. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji celu publicznego, dopuszcza się zabudowę mieszkaniową wielorodzinną w m. Sanniki,
- tereny adaptacji, przekształceń, porządkowania istniejącego układu osadniczego o dominującej funkcji zagrodowej i mieszkaniowej /RMN/ skupione głównie w mieście Sanniki w ramach istniejącej struktury przestrzennej. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji celu publicznego,
- tereny adaptacji, przekształceń, porządkowania i intensyfikacji istniejącego układu osadniczego o dominującej funkcji usługowej /U/ skupione głównie w miejscowości Sanniki, Lwówek w ramach istniejącej struktury przestrzennej. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji celu publicznego,
- tereny adaptacji, przekształceń, intensyfikacji istniejącego układu osadniczego o dominującej funkcji produkcyjno-składowej i usługowej /P/ skupione głównie w miejscowości Sanniki, Osmolin w ramach istniejącej struktury przestrzennej. Dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- restrukturyzacja funkcjonalna na terenach adaptacji, przekształceń i intensyfikacji istniejącego układu osadniczego o dominującej funkcji rolniczej /RM/ poprzez dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej w miejscowościach Sanniki, Czyżew, Szkarada, Brzezia, Osmolin, Lwówek,
- tereny sportu, rekreacji i turystyki /US/ w mieście Sanniki,
- tereny realizacji celów publicznych,
- tereny potencjalnego rozwoju o dominującej funkcji mieszkaniowej z towarzyszącymi usługami /MN/ skupione głównie w mieście Sanniki, Czyżew. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji celu publicznego, dopuszcza się zabudowę mieszkaniową wielorodzinną w m. Sanniki,
- tereny potencjalnego rozwoju o dominującej funkcji usługowej /U/ skupione głównie w mieście Sanniki i wsi Czyżew. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji celu publicznego,
- tereny potencjalnego rozwoju o dominującej funkcji produkcyjno-składowej i usługowej /PU/ skupione głównie w miejscowości Sanniki, Osmolin, Nowy Barcik, Stary Barcik. Dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi,
- tereny wielofunkcyjne związanych z rekreacją i wypoczynkiem /URL/ z dopuszczeniem nieznaczego zakresu zabudowy mieszkaniowej skupione głównie we wsiach Wólka Niska, Wólka Wysoka, Mocarzewo, Lubików, Działy. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji celu publicznego.



## Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej

Zadaniem podstawowym jest określenie działań przekształceniowych, z których studium wyróżnia:

- rozwój strefy żywicielskiej opartej na kompleksach najlepszych gleb - gospodarstwa powinny realizować model rolnictwa intensywnego, wysokotowarowego z wyspecjalizowaną produkcją rolną – południowa i środkowa część gminy,
- dla terenów rolniczej przestrzeni produkcyjnej rozwój sieci osadniczej należy ograniczyć do istniejących siedlisk i ich bezpośredniego sąsiedztwa. Obowiązuje wykluczenie rozwoju nowej zabudowy rozproszonej na wskazanych wartościowych kompleksach rolniczych za wyjątkiem zabudowy zagrodowej dla rolników posiadających gospodarstwo rolne o powierzchni powyżej średniej w gminie.
- dopuszcza się sytuowanie zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej i obsługi rolnictwa w sąsiedztwie siedlisk istniejących jako zabudowa rozproszona,
- promowanie nierolniczej aktywności gospodarczej na terenach wiejskich - rozwój źródeł dochodu nie związanych bezpośrednio z produkcją rolną, opartych na usługach związanych z przetwórstwem rolno-spożywczym, agroturystyce, eksploatacja kopalin (Stary Barcik, Nowy Barcik, Wólka Niska) itp.,
- lokalizowanie obiektów ferm hodowlanych w odległości min. 500m od istniejących cieków wodnych oraz w odległości min. 1000m od obszarów zwartej zabudowy,
- preferencje dla lokalizacji działalności produkcyjno - usługowej związanej z przetwórstwem rolno - spożywczym. Uciążliwość funkcji musi być ograniczona do granic lokalizacji,
- zalesianie i zadrzewianie gruntów o niskich klasach bonitacyjnych i tworzenie gospodarstw leśnych.
- wyznaczenie obszarów, na których rozmieszczone będą (istniejące i projektowane wg miejscowych planów) urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł o mocy przekraczającej 500kW we wsi Lwówek, Czyżew, Krubin, Mocarzewo z zachowaniem odpowiednich stref ochronnych,
- dopuszczenie lokalizacji wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych, o mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 1000 kW zlokalizowanych na gruntach rolnych stanowiących użytki rolne klas V, VI, VIz i nieużytki zgodnie z przepisami odrębnymi.

W ramach ochrony systemu ekologicznego terenów rolnych wyznaczono obszary na których również wyklucza się zabudowę (ciągi ekologiczne) związane z dolinkami rz. Nidy, cieków, obniżeniami terenowymi (zagłębienia bezodpływowe) i użytkami zielonymi. Są to tereny spełniające ważną dla terenu funkcję układów wentylacyjnych i odwadniających.

Obiekty budowlane i związane z nimi urządzenia należy projektować w sposób zapewniający formę architektoniczną dostosowaną do krajobrazu i otaczającej zabudowy.