

**RADA GMINY SANNIKI**  
ul. Warszawska 169  
09-540 Sanniki  
powiat gostyński woj. mazowieckie  
tel. (24) 277-78-10, fax (24) 277-78-15

**WÓJT GMINY SANNIKI**

a/a

**STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY SANNIKI POW. GOSTYNIŃSKI**

**KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

**ZMIANA W ZAKRESIE EKSPLOATACJI KOPALIN**  
*na działkach nr ewid. 5/1, 5/2, 5/3, 6, 12, 13, 16, 19, 20/1, 22*  
*w obrębie Wólka*

Załącznik Nr 1  
do Uchwały Nr 75/XIX/2015  
Rady Gminy Sanniki  
z dnia 13. listopada 2015r.

październik 2015 r.

## SPIS TREŚCI:

Informacje i wyjaśnienia do części II – Studium .....	3
0. Główne cele i kierunki rozwoju oraz podział gminy na strefy funkcjonalne .....	4
1. Obszary i obiekty objęte lub wskazane do objęcia ochroną na podstawie przepisów szczegółowych .....	5
2. Lokalne wartości zasobów środowiska przyrodniczego i zagospodarowania środowiska .....	7
3. Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej, w tym wyłączone z zabudowy .....	8
4. Obszary zabudowane i tereny wymagające przekształceń i rehabilitacji .....	10
5. Obszary, które mogą być przeznaczone pod zabudowę, ze wskazaniem, w miarę potrzeb, obszarów do zorganizowanej działalności inwestycyjnej .....	11
- <i>tereny eksploatacji kopalni w obrębie Wólka</i> .....	20
6. Kierunki rozwoju komunikacji .....	27
7. Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej .....	29
8. Obszary, dla których sporządzenie m.p.z.p. jest obowiązkowe .....	31
9. Obszary istniejących i przewidywanych do realizacji zadań ponadlokalnych .....	33
10. Polityka przestrzenna .....	34

Zmiany w tekście zatwierdzone Uchwałą Nr 64/XIII/2011 RG z dnia 21 czerwca 2011r.  
wprowadzono kolorem szarym.

Zmiany w tekście zatwierdzone Uchwałą Nr 118/XXIII/2012 RG z dnia 27 lutego 2012r.  
wprowadzono kolorem szarym i czcionką kursywą

Zmiany w tekście zatwierdzone Uchwałą Nr 141/XXX/2012 RG z dnia 25 czerwca 2012r.  
wprowadzono czcionką Arial (wiatraki )

Zmiany w tekście zatwierdzone Uchwałą Nr 222/XVII/2013 RG z dnia 24 czerwca 2013r.  
wprowadzono czcionką Calibri kolorem szarym

## INFORMACJE I WYJAŚNIENIA DO CZĘŚCI II – STUDIUM - KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

0.1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy zawiera między innymi przegląd potrzeb i możliwości rozwoju społeczno-gospodarczego i przestrzennego gminy, a także pośrednio i oferty dla potencjalnych inwestorów w realizacji - zakładów, obiektów, czy usług oraz postulowaną najkorzystniejszą ich lokalizację.

0.2. Wiele zagadnień - w części II Studium - kierunki zagospodarowania - podawanych jest hasłowo (skrótowo), bowiem zasadnicze wyjaśnienia i rozwinięcia tematów znajdują się albo (zasadnicze dane) w części I - Uwarunkowania (w skrócie Uw i właściwy rozdział i punkt), bądź w różnych studiach branżowych lub w innych materiałach źródłowych, których wykaz podano w części wstępnej do Studium (0. - Informacje ogólne p.5).

Niektóre zagadnienia w innym aspekcie, a zatem i rozdziale, są omawiane w wielu miejscach części II Studium, wtedy poza podanym symbolem K (Kierunki) wskazano właściwą numerację rozdziałów i punktów.

Na końcu części II Studium podano wykaz haseł oraz części, rozdziały i punkty w Studium, gdzie występują ich omówienia.

W celu określenia polityki przestrzennej gminy, w tym lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego, rada gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

W związku ze zmianą polityki przestrzennej gminy odnośnie działek nr ewid. 5/1, 5/2, 5/3, 6, 12, 13, 16, 19, 20/1, 22 położonych w obrębie Wólka, Rada Gminy Sanniki podjęła Uchwałę Nr 292/LXVII/2014 z dnia 29 września 2014r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sanniki” określając jako zakres zmian wprowadzenie na w/w terenie funkcji eksploatacji kopalni. Powyższa sytuacja ma związek z wymaganiami prowadzenia działalności wydobywczej określonymi w przepisach odrębnych (ustawa z dnia 9.06.2011r. prawo górnicze i geologiczne t.j. Dz. U. z 2014r. poz.613) – obowiązuje ujęcie w Studium udokumentowanych złóż kopalni oraz uzgodnienie z Wójtem na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku jego braku na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Zasoby geologiczne na części w/w obszaru zostały rozpoznane (Dokumentacja geologiczna złoża WÓLKA II).

**Treść zmiany Studium wyróżniono kolorem niebieskim.**

## **0. GŁÓWNE CELE I KIERUNKI ROZWOJU ORAZ PODZIAŁ GMINY NA STREFY FUNKCJONALNE**

### **0.1. Głównymi celami działania są:**

- zabezpieczenie, ochrona i poprawa istniejących walorów środowiska przyrodniczego i kulturowego;
- rozwój społeczno - gospodarczy gminy, z uwzględnieniem uwarunkowań przestrzennych;
- poprawa warunków życia ludności.

### **0.2. Głównymi kierunkami działania są:**

- a) Dalszy rozwój aktualnych - wiodących funkcji gminy: rolniczej, mieszkaniowo-usługowej (głównie wieś Sanniki) oraz kulturowej (kultura i sztuka ludowa);
- b) Postulowany rozwój innych funkcji, szczególnie:
  - leśnictwa (zalesienia, zadrzewienia),
  - przemysłowej (na bazie istniejących surowców rolniczych i kruszywa),
  - usług dla rolnictwa (zaopatrzenie, mechanizacja, zbył),
  - gospodarki wodnej (ochrona istniejących wód powierzchniowych i głębinowych oraz retencje wodne),
  - uzbrojenia technicznego terenu (sieć infrastruktury technicznej i dróg),
  - turystyki (atrakcyjne przyrodniczo i kulturowo tereny),
  - rekreacji (wsie letniskowe i zespoły budownictwa letniskowego).

### **0.3. Uwzględniając zasadnicze walory przyrodnicze oraz zagospodarowanie terenu w obszarze gminy wyodrębniono 3 strefy funkcjonalne. Ich zasięgi podano na planszy 1:10.000.**

#### **a) Strefa A - Zasadniczych przeobrażeń inwestycyjnych.**

Obejmuje ona obszary słabych gleb, położonych pasmowo w północnej części gminy oraz przyległe północne części wsi Sanniki i Szkarady. W strefie tej programuje się rozwój szeregu funkcji, szczególnie znaczne zalesienia i zadrzewienia terenu, co łącznie z istniejącymi tu lasami stwarza możliwość rozwoju funkcji rekreacyjnych (rejon Mocarzewa).

Także są to tereny preferowane dla lokalizacji zakładów przemysłowych - szczególnie rolno - spożywczych. Występujące pokłady kruszywa dają możliwość eksploatacji wartościowszych złóż i na ich bazie rozwoju przemysłu materiałów budowlanych (rejon Barcika, Wólki i inne).

Północne tereny wsi Sanniki i Szkarady, to jedyny potencjalny obszar rozwojowy dla dynamicznie wzrastającej wsi gminnej (Inwentaryzacja III) oraz zalesień w rejonie Mocarzewa.

- b) **Strefa B** - Intensywnego rozwoju rolnictwa i jego przeobrażeń.  
Obejmuje tereny centralnej i południowej części gminy. Charakteryzuje się przewagą dobrych i średnich gleb i zaliczana jest do obszarów restrukturyzacji rolnictwa oraz rozwoju działów związanych z gospodarką rolną (obsługa rolnictwa, przemysł rolno - spożywczy).
- c) **Strefa C** - obejmuje obszar - krajobrazu chronionego fragmentu rejonu Przysowy oraz ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego, położony w południowo - zachodniej części gminy. Działalność gospodarcza na tym terenie podlega szeregu ograniczeniom, z uwagi na jego funkcje, w kierunku utrzymania istniejących walorów środowiska jego regeneracji i poprawy.
- d) Na terenach dolin rzecznych i cieków wodnych (w obszarze gminy), tworzących naturalny system ciągów ekologicznych, działania winny zmierzać w kierunku eliminacji procesów ich degradacji, realizacji małych retencji wodnych oraz ochrony czystości wód powierzchniowych i podziemnych.

0.4. Zasygnalizowane w/w zagadnienia zostają szerzej omówione we właściwych rozdziałach.

## 1. OBSZARY I OBIEKTY OBJĘTE LUB WSKAZANE DO OBJĘCIA OCHRONĄ na podstawie przepisów szczegółowych

- 1.1. Dobre i średnie gleby - klasy I - IV, a także gleby słabe o podłożu organicznym - torfowiska i oczka wodne oraz lasy podlegają ochronie prawnej przed zmianą ich użytkowania.
  - O zmianie przeznaczenia gruntów rolnych I - III klasy o powierzchni przekraczającej 0,5 ha - decyduje Minister Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej
  - O zmianie przeznaczenia gruntów leśnych Skarbu Państwa - decyduje Minister Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa
  - O zmianie przeznaczenia gruntów rolnych klasy IV, jeśli ich zwarty obszar przekracza 1 ha, gleb pochodzenia organicznego, oczek wodnych, torfowisk oraz gruntów leśnych niepaństwowych - decyduje Wojewoda
  - Zmiany przeznaczenia pozostałych gruntów dokonywane są w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego (Ustawa z 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych - Dz. U. 16 poz.78 późn. zm.).

- 1.2. Obszar chronionego krajobrazu i ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego rejonu Przysowy, utworzony na mocy Uchwały Nr 163/XXVI/88 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Płocku z dn. 9.VI.1988 r. w sprawie ochrony krajobrazu w woj. płockim i zmienionej poprzez Rozporządzenie Nr 16/98 Wojewody Płockiego.

Ochrona krajobrazu stanowi system działań zmierzających do zachowania, kształtowania i odtwarzania walorów krajobrazowych terenu. Ochronie podlegają istniejące lasy, zieleń łąkowa, ciek i zbiorniki wodne z zabezpieczeniem ich czystości.

Zaleca się wzrost obszaru lasów, zadrzewień i zakrzewień. Utrzymanie istniejącego rolnictwa, z ukierunkowaniem na ekologiczną produkcję żywności, sadownictwo, uprawę ziół leczniczych, ograniczoną hodowlę zwierząt, tworzenie retencji wodnych itp.

Obowiązuje rekultywacja gruntów zdewastowanych. Zakaz lokalizacji inwestycji mogących wpływać niekorzystnie na środowisko, takich jak: uciążliwe zakłady produkcyjne, eksploatacja torfów, tworzenie większych ferm chowu zwierząt gospodarskich, chemizacja rolnictwa itp.

Należy nadmienić, że obszar ten, ze względu na posiadane walory, kwalifikowany jest także jako strefa ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego (Ustawa o ochronie dóbr kultury z 15 lutego 1962 r. późn. zm.). Obowiązuje ochrona naturalnych elementów krajobrazu kulturowego, zachowanie ich funkcji i zabezpieczenie właściwej ekspozycji.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami na terenie obszaru chronionego krajobrazu należy wyróżnić:

- **Strefę A** - obejmującą naturalne ciek, tj. rzekę Nidę i jej dopływy oraz tereny przyległe o szerokości 500 m. Na tym terenie zakazuje się prowadzenia działalności przemysłowej, fermowej hodowli zwierząt oraz innej działalności mogącej wpływać niekorzystnie na którykolwiek z komponentów środowiska jak: wydobywania skał, minerałów i torfu, zmian stosunków wodnych i regulacji rzek, chyba, że ocena oddziaływania inwestycji na środowisko uzasadnia celowość takich działań.
- **Strefę B** - obejmującą pozostałe tereny, na obszarze których zakazuje się wydobywania skał i minerałów na skalę przemysłową.

- 1.3. Park i zespół pałacowy w Sannikach z XIX w. został wpisany do rejestru zabytków (Uw.5.3 a).

Obok zabytkowego pałacu występują tam liczne okazy drzew, w tym niektóre uznane za pomniki przyrody. Park ten graniczy z terenami magazynowo - składowymi GS, co zważywszy na obowiązującą strefę ochronną rzędu 150 m nie jest wskazane. Aktualnie pałac jest miejscem koncertów publicznych oraz służy celom mieszkalnym i administracyjnym, a także jako przedszkole. Celowe jest zachowanie zasadniczych funkcji jako obiektu pałacowo - zabytkowo - kulturalnego, a eliminację innych funkcji nie związanych z tej rangi zabytkami historycznymi.

1.4. Zespół kościoła parafialnego w Sannikach - wpisany do rejestru zabytków. Strefa ochronna - 150 m (Uw.5.3 a).

1.5. Kościół paraf. w Osmolinie - wpisany do rejestru zabytków - strefa ochronna jak wyżej (Uw.5.3 a).

1.6. Poza w/w zasadniczymi obiektami zabytkowymi będącymi w rejestrze, występują liczne budynki zabytkowe (wymienione w cz. I Uwarunkowania p.5.3.b) i c) będące w ewidencji WKZ. Wszelkie prace, także w ich strefie ochronnej wymagają zgłoszenia i uzgodnień ze służbą WKZ.

1.7. Stanowiska archeologiczne liczne (Uw 5.2 i studium branżowe). Część centralna gminy nie została dotąd zbadana i wymaga objęcia badaniami przez służbę konserwacji zabytków.

Stanowiska archeologiczne zostały wymienione z podaniem ich charakterystyki w odrębnym Studium branżowym oraz naniesione na mapy 1:10.000. Wszelkie działania inwestycyjne w ich rejonie mogą być podejmowane po uprzednim zgłoszeniu i uzgodnieniach ze służbą WKZ. Dotyczy to także zalesień, gdyż utrudniałyby one dalsze ewentualne badania tego terenu oraz wszelkie większe prace ziemne poza terenami stanowisk.

Także wszelkie znaleziska archeologiczne (cmentarzyska, dawne narzędzia pracy, ślady budownictwa, naczynia, monety) winny być zgłaszane do Zarządu Gminy i służb WKZ.

1.8. Pomniki przyrody i ciekawe okazy drzew (podane w cz. I Uw. p.5.4) ze strefą ochronną rzędu 15 m są w rejestrze (pomniki) i w ewidencji (inne okazy przyrodnicze) Woj. Konserwatora Przyrody.

Wszelkie prace w ich obrębie wymagają uzgodnień z WKP.

## 2. LOKALNE WARTOŚCI ZASOBÓW ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO I ZAGOSPODAROWANIA ŚRODOWISKA

2.1. Nieliczne badania geologiczne, przeprowadzone na terenie gminy, nie wykazały większych złóż surowców nadających się do eksploatacji na skalę przemysłową. Jedynie w rejonie Barcika natrafiono na większe pokłady kruszywa (piaski i pospółka), które są eksploatowane. Także w innych wsiach, szczególnie w północnej części gminy, eksploatuje się na potrzeby lokalne występujące tam pokłady kruszywa. Liczne wyrobiska wymagają rekultywacji (Studium infrastruktury technicznej, mapa 1:25.000).

W części centralnej i południowej gminy występują w pokładach złoża glin i ilów. Nie są one eksploatowane, z uwagi na rolniczą wartość gleb (Inwentaryzacja XIII).

2.2. Dla dominującej funkcji rolniczej gminy, największą wartość stanowią dobre i średnie gleby, które przeważają - 80 % arealu. 39 % gruntów ornych stanowią gleby II i III klasy. 41 % stanowią grunty IV kl. Najwięcej gruntów jest w klasie IIIb i IVa - 58 % ogółu gruntów ornych. Grunty słabe VI i V klasy stanowią 20 % ogółu gruntów ornych. Stosunkowo dobra jest sytuacja glebowa trwałych użytków zielonych, niewiele odbiegająca od układu dla gruntów ornych.

2.3. Gmina należy do obszarów Mazowsza wykazujących najmniejszą lesistość terenu (5 % powierzchni ogólnej). Brak tu też większych rzek i zbiorników wodnych. Teren ten wykazuje także najniższą sumę opadów rocznych, często poniżej 490 mm. Wielkość ta jest niższa od wysokości parowania ziemi, co rzutuje na wysokość plonów i możliwość uprawy wielu roślin.

Obszarom tym zagraża stepowienie. Stąd niezbędnym jest odejście od melioracji tylko odwadniających teren, na rzecz także retencjonowania wody, ochrony istniejących cieków i zbiorników wodnych oraz tworzenia zapasów wody z okresu większych opadów.

Zabezpieczyć wzdłuż rowów ogólnodostępne pasy o szerokości co najmniej 3 – 4 m dla ich konserwacji, przejazdów i ewentualnie turystyki. Podobnie wzdłuż rzeki i cieków pasy 4 – 5 m.

Dla poprawy mikroklimatu i naturalnej retencji wód niezbędny jest także wzrost arealu lasów i zadrzewień. Postulowane zalesienia obejmować winny obszary o słabych glebach położone głównie na północy gminy oraz na południu - rejon Lubikowa. Na terenach o średniej wartości gleb preferowane winny być zadrzewienia terenu (osiedlowe, przydrożne, wśród polne - pasy wiatrochłonne). - Właściwa gospodarka wodna (także rozbudowa wodociągów, sieci kanalizacyjnej i oczyszczalni ścieków) należy do priorytetowych działań lokalnych.

2.4. W obszarze gminy, zwłaszcza w jej południowej części występują znaczne zasoby wód podziemnych. Ich zasięgi pokazano na planszy 1:25.000 oraz omówiono w Studium infrastruktury technicznej.

2.5. Nieliczne, małe ciek i przyległe wąskie dna dolinne powodują, że obszar łąk i pastwisk oraz malowniczych terenów łęgowych jest niewielki. Jedyne na południowo - zachodzie (strefa C) występuje atrakcyjna przyrodniczo i kulturowo strefa chronionego krajobrazu rejonu Przysowy (K.2.2). Drugim wartościowym obszarem przyrodniczym gminy jest jedyny większy kompleks leśny w Mocarzewie (część północna gminy)



### 3. OBSZARY ROLNICZEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ, W TYM WYŁĄCZONE Z ZABUDOWY

Warunki glebowe są korzystne dla rozwoju rolnictwa (K.3.2.). W ramach gminy, w aspekcie rolnictwa można wyodrębnić trzy obszary o różnych uwarunkowaniach dla ich zagospodarowania. Odpowiadają one ramowo wydzielonym strefom funkcjonalnym (K.I.3.).

- 3.1. Rolnictwo w Strefie A - północnej, o przewadze słabych gruntów, w której preferuje się znaczne zalesienia oraz zainwestowania terenu. Na jej obszarze programuje się rozwój rolnictwa ekologicznego i zintegrowanego, jak również rozwój różnych funkcji pozarolniczych - przemysłowej, mieszkaniowo - usługowej, rekreacyjnej (bud. letniskowe).

Rolnictwo lokalne nastawione winno być na bezpośredni zbyty wytwarzanych płodów rolnych dla wzrastającej tu ludności oraz rekreantów i turystów. Propaguje się rozwój przemysłu, w tym rolno - spożywczego oraz opartego o lokalne zasoby kruszywa - materiałów budowlanych.

- 3.2. Rolnictwo w strefie B - środkowej i południowo - wschodniej gminy, z uwagi na przeważające tu dobre gleby, nastawione winno być na jego intensywną produkcję towarową, odpowiadającą potrzebom i możliwościom zbytu.

Pożądanym jest rozwój na tym terenie także drobnego przetwórstwa rolnego - młyny, ubojnie, masarnie, olejarnie, zakłady warzywno - owocowe itp., oraz usług dla rolnictwa i ludności.

Zakłady produkcyjne o małej uciążliwości mogłyby występować także na obrzeżu zabudowy zagrodowej lub z ewentualnym wykorzystaniem istniejącego rozproszonego budownictwa zagrodowego.

Ogranicza się realizację na tym obszarze zakładów przemysłowych nie związanych z gospodarką żywnościową i lokalnymi potrzebami ludności - zwłaszcza tereno i wodochłonnych.

Przy braku dla nowego budownictwa gruntów V i VI klasy, wyklucza się z możliwości realizacji inwestycji na glebach II - III klasy bonitacyjnej, a realizacje nierolnicze na gruntach IV klasy winny być ograniczone, istotną ich potrzebą oraz wielkością działek budowlanych.

Występujące sporadycznie grunty VI i V klasy mogą być wykorzystywane pod wszelkiego rodzaju budownictwo, a także pod zalesienia i zadrzewienia - zieleni osiedlowa, przydrożna, wśród polna (pasy wiatrochłonne).

- 3.3. Dla rolnictwa w strefie C - na obszarze chronionego krajobrazu przyrodniczego i kulturowego obowiązują istotne ograniczenia ochronne. Kierunki rozwoju rolnictwa winny uwzględniać główną jego funkcję i preferować działalność i produkcję rolną najmniej szkodliwą dla środowiska. Pożądana jest tu zatem ekologiczna produkcja żywności, z ograniczeniem, a lepiej z wykluczeniem, stosowania środków chemicz-

nych, bezściółkowej hodowli zwierząt oraz koncentracji ich w dużych fermach. Pożądanym jest natomiast wzrost powierzchni lasów, zadrzewień, ochrona i retencjonowanie wód itp.

Dla zwiększenia opłacalności gospodarstw zalecane są uprawy specjalne jak: zielarstwo, ogrodnictwo, szkółkarstwo, pieczarkarstwo itp. Pewne powierzchnie łąk i pastwisk faworyzują ograniczony chów bydła i owiec oraz rozwój pszczelarstwa, jedwabnictwa.

Te ostatnie działy produkcji rolniczej właściwe są szczególnie dla małych arealów gospodarstw we wszystkich 3 strefach na obszarze gminy.

#### **4. OBSZARY ZABUDOWANE I TERENY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENI I REHABILITACJI**

4.1. Osadnictwo w gminie charakteryzuje się występowaniem trzech typów zabudowy wsi:

- zabudowę skupioną wykazują: Sanniki, Osmolin
- zabudowę pasmową (ulicówkę): Szkarada, Brzezcie, Brzeziny, Aleksandrów, Lwówek, Czyżew
- zabudowę mniej lub więcej rozproszoną - pozostałe wsie.

Postępujący proces uzbrajania terenu w sieć infrastruktury technicznej faworyzuje zabudowę skupioną i pasmową, które łatwiej i taniej mogą skorzystać z sieciowych urządzeń technicznych. Stąd generalną zasadą - kierunkiem działania, jest skupianie, a nie rozpraszanie nowego budownictwa, aby możliwie najwięcej zagród i działek mogło zostać podłączonych do sieci.

4.2. Przekształcenia i rehabilitacja zabudowy winny wystąpić na całym obszarze gminy. Największe ich nasilenie osiągną wsie o wzmożonym ruchu budowlanym, położone głównie w północnej i centralnej części gminy, w wyniku zwłaszcza rozwoju różnych funkcji nierolniczych.

Proces przekształceń zabudowy polegać winien na:

- koncentracji zabudowy, z wypełnieniem budownictwem plombowym istniejących wolnych terenów,
- porządkowaniu zabudowy wzdłuż ulic i dróg z zabezpieczeniem linii zabudowy i szerokości dróg w liniach rozgraniczających,
- uporządkowanej, estetycznej zabudowie działek i ich modernizacji,
- estetycznym ogrodzeniu zwłaszcza od strony dróg (żywoploty),
- wprowadzaniu zieleni ozdobnej i użytkowej na działkach oraz ochronnej w pasach drogowych.

4.3. Tereny wymagające szczególnie przekształceń i modernizacji, to przede wszystkim wsie:

- ponadlokalnych funkcjach i postulowanym szerokim ich rozwoju - Sanniki i Osmolin
- przewidywane jako także letniskowe: Barcik, Mocarzewo, Wólka Wysoka, Wólka Niska, Lubików
- inne, w wypadku rozwoju na ich obszarze różnych funkcji, zwłaszcza przemysłu - aktualnie Barcik.

4.4. Pozostałe wsie posiadać będą wyłącznie rolniczy charakter z usługami towarzyszącymi. Zagadnienie rozwinięto w następnym rozdziale.

## **5. OBSZARY, KTÓRE MOGĄ BYĆ PRZEZNACZONE POD ZABUDOWĘ, ZE WSKAZANIEM, W MIARĘ POTRZEB, OBSZARÓW DO ZORGANIZOWANEJ DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ**

5.1. Przyjmuje się generalną zasadę, że pod nowe budownictwo należy przeznaczać tereny o małej wartości dla rolnictwa, a zatem gleby VI i V klasy, z ograniczeniami, jakie stanowią:

- doliny rzek, wykonane melioracje (zwłaszcza drenowania) i inne fizjograficznie nie wskazane pod zabudowę grunty,
- złe powiązania komunikacyjne i trudności uzbrojenia terenu,
- ochrona naturalnych walorów środowiska przyrodniczego i kulturowego (także stanowiska archeologiczne).

Odległość zabudowy od krawędzi lasów winna wynosić co najmniej 30 m (ochrona przeciwpożarowa).

5.2. Tereny o niskiej dla rolnictwa wartości gruntów, bądź dużej mozaice gleb występują głównie w północnej części gminy oraz centralnej - rejonu północne wsi Sanniki i Szkarada. A zatem tam można lokalizować nowe zasadnicze inwestycje budowlano - kubaturowe. Dodatkowymi czynnikami są: przydatność tych gruntów pod budownictwo, dobre powiązania z dynamicznie wzrastającą wsią gminną oraz potrzeby lokalne.

5.3. Na mapie 1:10.000 podano w/w tereny rozwojowe. Winny one wystąpić głównie:

- a) dla budownictwa mieszkaniowego z usługami towarzyszącymi w północnej części wsi Sanniki i Szkarada,

b) dla budownictwa przemysłowego (odrębne zespoły) również na obszernych terenach północnych wsi Sanniki i Szkarada oraz w Barciku i Wólce (eksploatacja kruszywa i przemysł budowlany),

- dla terenu eksploatacji kopaliny na działkach Nr ewid. 1, 15 w obrębie Wólka określono następujące ustalenia:

### 1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy

Według obowiązującego „Studium” przedmiotowe działki położone są w strefie zasadniczych przeobrażeń inwestycyjnych obejmującej obszary słabych gleb w północnej części gminy, dla której określono rozwój szeregu funkcji m.in.:

- zalesienia i zadrzewienia, co łącznie z istniejącymi lasami (rejon Mocarzewa) stwarza możliwość rozwoju funkcji rekreacyjnych,
- lokalizacji zakładów przemysłowych – spożywczych i eksploatacja kruszywa,

Mając na względzie rozwój społeczno – gospodarczy gminy oraz zamierzenia inwestycyjne właściciela terenu ustala się na fragmencie lub całej powierzchni działek Nr ewid. 1 i 15 w obrębie Wólka funkcję – tereny eksploatacji kopaliny, która wpisuje się także w kierunki zagospodarowania przestrzennego określone w obowiązującym „Studium”.

Powierzchnie działek nie wykorzystane na funkcję wydobywania kopaliny mogą być zagospodarowane zgodnie z ustaleniami obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sanniki” (zalesienia) i przepisami w zakresie gospodarki przestrzennej.

### 2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania

Podstawowym kierunkiem zagospodarowania oraz użytkowania terenu będzie eksploatacja kopaliny (piasku i żwiru) z udokumentowanych złóż. Będzie to działalność prowadzona na powierzchni przekraczającej 2 ha i wydobywaniu przekraczającym 20 000m<sup>3</sup> rocznie. Na terenach eksploatacji o powierzchni do 2ha obowiązuje zakaz prowadzenia przeróbki kopaliny. Podczas urabiania kopaliny zachować pasy ochronne od istniejących elementów zagospodarowania i granic zgodnie z PN G-02100:1996. Dopuszcza się sytuowanie zabudowy gospodarczej związanej z obsługą funkcji podstawowej. Dla terenów powierzchniowej eksploatacji kopaliny konieczne jest:

- zachowanie bezpieczeństwa powszechnego (zagrożenia wodne, osuwiskowe, pożarowe),
- optymalna gospodarka złożem,
- zachowanie pasów ochronnych dla terenów sąsiednich
- określenie uwarunkowań zagospodarowania oraz ograniczeń w użytkowaniu,
- wykonanie rekultywacji terenu po wyeksploatowaniu kruszywa.

### 3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów

W ramach ochrony środowiska, po zakończonym procesie wydobywczym proponuje się przeprowadzić rekultywację w kierunku leśnym i wodnym - teren pozostanie elementem dominującego krajobrazu: mozaiki pól uprawnych, drobnych kompleksów leśnych i kęp, wpisując krajobraz po rekultywacji w już istniejące w sąsiedztwie zagospodarowanie i szatę roślinną. Wypełnione wodami gruntowymi i opadowymi wyrobiska mogą być wykorzystane jako zbiornik wodny. Prowadzone nasadzenia powinny obejmować w większości gatunki iglaste (sosna) oraz liściaste (brzoza, olsza, klon) odpowiednie do siedliska.

### 4. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego

Ze względu na brak walorów kulturowych nie określono zasad zagospodarowania.

## **5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

Bezpośrednią i pośrednią (poprzez drogi wewnętrzne i dojazdowe) obsługę komunikacyjną terenów eksploatacji zapewnią istniejące drogi gminne.

W zakresie rozwoju systemów komunikacji określa się:

- zabezpieczenie parametrów dróg gminnych w klasie ulicy lokalnej o szerokości 15m w liniach rozgraniczających. Drogi publiczne wykorzystywane do wywożenia urobku należy przystosować do odpowiednich nacisków lub nacisk na osłony pojazdów wywożących urobek nie może przekraczać dopuszczonego wskaźnika dla drogi
- rozbudowę dróg dojazdowych i wewnętrznych, zapewniających bezpośrednią obsługę terenu.

W zakresie rozwoju systemów infrastruktury technicznej określa się:

- zachowanie obiektów, urządzeń oraz przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej: wodociągowych, elektroenergetycznych, telekomunikacyjnych. W celu ochrony istniejących systemów elektroenergetycznych należy zachować odpowiednie odległości (pasy ochronne) od słupów linii elektroenergetycznych zgodnie z PN G-02100:1996
- rozbudowę istniejących systemów poprzez budowę sieci rozbiorczych,
- powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych,
- uporządkowaną gospodarkę odpadami – zgodnie z informacją o odpadach,
- rozwój systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych stosownie do wzrostu zapotrzebowania na w/w usługi i zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **6. Rozmieszczenie inwestycji celu publicznego**

Na przedmiotowym terenie nie przewiduje się lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym za wyjątkiem inwestycji infrastrukturalnych.

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

Tereny wydobywania kopalin mogą być potencjalnie terenami górniczymi (ustalenie granic obszaru i terenu górniczego następuje w decyzji koncesyjnej), dla których sporządza się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisu art. 53 ust.1 ustawy z dnia 4.02.1994r prawo górnicze i geologiczne. Zgodnie z art. 53 ust. 6 w/w ustawy rada gminy może podjąć uchwałę o odstąpieniu od sporządzenia takiego planu, jeżeli przewidywane szkodliwe wpływy na środowisko będą nieznaczne. Plan sporządza się obowiązkowo dla zmiany przeznaczenia terenu, która wymaga zgody na przeznaczenie gruntów leśnych na cele nieleśne.

## **8. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej**

W związku z funkcją terenu nie ustala się kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej. Tereny w obrębie przedmiotowych działek nie wykorzystane na działalność wydobywczą mogą być użytkowane rolniczo lub zalesione.

## **9. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych**

Nie występuje zagrożenie powodziowe. Osuwanie się mas ziemnych może być spowodowane pracami wydobywczymi, teren eksploatacji powinien być zabezpieczony.

Stabilność skarp osiągnie się przez prawidłowe kształtowanie kąta skarp stałych w zakresie 37-45 stopni.

#### **10. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu filar ochronny**

Realizacja działalności wydobywczej wymaga wyznaczenia filaru ochronnego złoża, który wyznaczany jest na etapie planu zagospodarowania złoża. Ochrona sąsiednich obiektów: pól uprawnych, lasów, dróg, graniczących nieruchomości wymaga utrzymania pasów ochronnych zgodnie z PN-G-02100.

#### **11. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych**

Nie dotyczy

#### **12. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji**

Eksploatacja kopaliny przekształca rzeźbę terenu, narusza ekosystemy glebowe, po zakończonym procesie wydobywczym teren wymaga rekultywacji, która w tych przypadkach może być przeprowadzona w kierunku leśnym i wodnym ( w zależności od poziomu wód gruntowych). Warunki rekultywacji (planowany zakres, sposób, termin zakończenia) zostaną uzgodnione z organem wydającym koncesję. Powyższe zasady zabezpieczą standardy środowiska wpisując krajobraz po rekultywacji w istniejący w sąsiedztwie krajobraz: drobnopowierzchniową mozaikę pól uprawnych, lasów, kęp zadrzewień i zakrzewień.

#### **13. Granice terenów zamkniętych i inne obszary problemowe.**

Nie występują.

- dla terenu eksploatacji kopaliny na działkach Nr ewid. 176/2, 180 w obrębie Barcik określono następujące ustalenia:

##### **1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy**

Według obowiązującego „Studium” przedmiotowe działki położone są w strefie zasadniczych przeobrażeń inwestycyjnych obejmującej obszary słabych gleb w północnej części gminy, dla której określono rozwój szeregu funkcji m.in.:

- zalesienia i zadrzewienia, co łącznie z istniejącymi lasami (rejon Mocarzewa) stwarza możliwość rozwoju funkcji rekreacyjnych,
- lokalizacji zakładów przemysłowych – spożywczych i eksploatacja kruszywa,

Mając na względzie rozwój społeczno – gospodarczy gminy oraz zamierzenia inwestycyjne właściciela terenu ustala się na powierzchni działek Nr ewid. 176/2 i 180 w miejscowości Barcik funkcję – eksploatacji kopaliny, która wpisuje się także w kierunki zagospodarowania przestrzennego określone w obowiązującym „Studium”.

Powierzchnie działek nie wykorzystane na funkcję wydobywania kopaliny mogą być zagospodarowana zgodnie z ustaleniami obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sanniki” (rolnicza przestrzeń produkcyjna) i przepisami w zakresie gospodarki przestrzennej.

##### **2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania**

Podstawowym kierunkiem zagospodarowania oraz użytkowania terenu będzie eksploatacja kopaliny (gliny) z udokumentowanych złóż. Na terenach eksploatacji o powierzchni do 2ha obowiązuje zakaz prowadzenia przeróbki kopaliny. Podczas urabiania kopaliny zachować pasy ochronne od istniejących elementów zagospodarowania i granic zgodnie z PN G-02100:1996.

Dopuszcza się sytuowanie zabudowy gospodarczej związanej z obsługą funkcji podstawowej. Dla terenów powierzchniowej eksploatacji kopaliny konieczne jest:

- zachowanie bezpieczeństwa powszechnego (zagrożenia wodne, osuwiskowe, pożarowe),
- optymalna gospodarka złożem,
- zachowanie pasów ochronnych dla terenów sąsiednich
- określenie uwarunkowań zagospodarowania oraz ograniczeń w użytkowaniu,
- wykonanie rekultywacji terenu po wyeksploatowaniu kruszyw.

### **3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów**

W ramach ochrony środowiska, po zakończonym procesie wydobywczym proponuje się przeprowadzić rekultywację w kierunku leśnym i wodnym - teren pozostanie elementem dominującego krajobrazu: mozaiki pól uprawnych, drobnych kompleksów leśnych, kęp zadrzewień i zakrzewień, wpisując krajobraz po rekultywacji w już istniejące w sąsiedztwie zagospodarowanie i szatę roślinną. Wypełnione wodami gruntowymi i opadowymi wyrobiska mogą być wykorzystane jako zbiornik wodny. Prowadzone nasadzenia powinny obejmować w większości gatunki iglaste (sosna) oraz liściaste (brzoza, olsza, klon) odpowiednio do siedliska.

### **4. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego**

W obrębie występujących stanowisk archeologicznych ustala się obowiązek uzgadniania z Mazowieckim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków – w imieniu, którego działa Kierownik Delegatury w Płocku Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Warszawie – wszelkich zamierzeń inwestycyjnych i innych działań projektowych związanych z koniecznością przeprowadzenia ziemnych robót budowlanych przewidzianych do realizacji w granicach wymienionych stanowisk archeologicznych i stref ich ochrony konserwatorskiej.

Zasady ochrony w/w stanowisk archeologicznych wymagają przeprowadzenia wyprzedzających – przed przystąpieniem do eksploatacji kopaliny – archeologicznych badań sondażowo-weryfikacyjnych na obszarze przewidzianym do wydobycia surowca.

### **5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

Bezpośrednią i pośrednią (poprzez drogi wewnętrzne i dojazdowe) obsługę komunikacyjną terenów eksploatacji zapewnią istniejące drogi gminne.

W zakresie rozwoju systemów komunikacji określa się:

- zabezpieczenie parametrów dróg gminnych w klasie ulicy lokalnej o szerokości 15m w liniach rozgraniczających. Drogi publiczne wykorzystywane do wywożenia urobku należy przystosować do odpowiednich nacisków lub nacisk na oś pojazdów wywozujących urobek nie może przekraczać dopuszczonego wskaźnika dla drogi
- rozbudowę dróg dojazdowych i wewnętrznych, zapewniających bezpośrednią obsługę terenu.

W zakresie rozwoju systemów infrastruktury technicznej określa się:

- zachowanie obiektów, urządzeń oraz przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej: wodociągowych, elektroenergetycznych, telekomunikacyjnych. W celu ochrony istniejących systemów elektroenergetycznych należy zachować odpowiednie odległości (pasy ochronne) od słupów linii elektroenergetycznych zgodnie z PN G-02100:1996
- rozbudowę istniejących systemów poprzez budowę sieci rozbiorniczych,
- powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych,
- uporządkowaną gospodarkę odpadami – zgodnie z informacją o odpadach,
- rozwój systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych stosownie do wzrostu zapotrzebowania na w/w usługi i zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **6. Rozmieszczenie inwestycji celu publicznego**

Na przedmiotowym terenie nie przewiduje się lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym za wyjątkiem infrastruktury technicznej.

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

Tereny wydobywania kopalin mogą być potencjalnie terenami górniczymi (ustalenie granic obszaru i terenu górniczego następuje w decyzji koncesyjnej). Jeżeli w wyniku zamierzonej działalności określonej w koncesji przewiduje się istotne skutki dla środowiska dla terenu górniczego można sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisu art. 104 ust.2 ustawy z dnia 9.06.2011r. prawo geologiczne i górnicze. Plan sporządza się obowiązkowo dla zmiany przeznaczenia terenu, która wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych (I-III klasa bonitacyjna) i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

#### **8. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej**

W związku z funkcją terenu nie ustala się kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej. Tereny w obrębie przedmiotowych działek nie wykorzystane na działalność wydobywczą mogą być użytkowane rolniczo lub zalesione.

#### **9. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych**

Nie występuje zagrożenie powodziowe. Osuwanie się mas ziemnych może być spowodowane pracami wydobywczymi, teren eksploatacji powinien być zabezpieczony. Stabilność skarp osiągnięte przez prawidłowe kształtowanie kąta skarp stałych w zakresie 37-45 stopni.

#### **10. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu filary ochronny**

Realizacja działalności wydobywczej wymaga wyznaczenia filaru ochronnego złoża, który wyznaczany jest na etapie planu zagospodarowania złoża. Ochrona sąsiednich obiektów: pól uprawnych, lasów, dróg, graniczących nieruchomości wymaga utrzymania pasów ochronnych zgodnie z PN-G-02100.

#### **11. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych**

Nie dotyczy

#### **12. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji**

Eksploatacja kopaliny przekształca rzeźbę terenu, narusza ekosystemy glebowe, po zakończonym procesie wydobywczym teren wymaga rekultywacji, która w tych przypadkach może być przeprowadzona w kierunku leśnym i wodnym ( w zależności od poziomu wód gruntowych). Warunki rekultywacji (planowany zakres, sposób, termin zakończenia) zostaną uzgodnione z organem wydającym koncesję. Powyższe zasady zabezpieczą standardy środowiska wpisując krajobraz po rekultywacji w istniejący w sąsiedztwie krajobraz: drobnopowierzchniową mozaikę pól uprawnych, lasów, kęp zadrzewień i zakrzewień.

#### **13. Granice terenów zamkniętych i inne obszary problemowe.**

Nie występują.

#### **14. Uzasadnienie przyjętych rozwiązań w zmianie Studium**

- Tereny objęte zmianą Studium we wsi Barcik stanowią rolniczą przestrzeń produkcyjną o średnich i niskich walorach agroekologicznych. Obecnie ich rolnicze użytkowanie jest mało opłacalne ze względu na małe arealy.
- Polityka przestrzenna określona w obowiązującym „Studium” dopuszcza przeobrażenia



inwestycyjne obszarów słabych gleb w kierunku rozwoju rozwój szeregu funkcji m.in.: lokalizacji zakładów przemysłowych – spożywczych i eksploatacja kruszywa.

- Mając na względzie wnioski właściciela, wspomaganie rozwoju gospodarczego gminy oraz usytuowanie terenów w sąsiedztwie zakładu przeróbki kopaliny, stwierdzono zasadność dokonania zmian w polityce przestrzennej gminy odnośnie w/w terenów.

## 15. Synteza ustaleń projektu zmiany Studium

Zawarte w projekcie studium zmiany w przestrzeni ograniczają się do określenia funkcji eksploatacji kopaliny na terenach działek Nr ewid. 180 i 176/2 w miejscowości Barcik.

- dla terenu eksploatacji kopaliny na działkach Nr ewid. 287, 288, 289/1, 290 w obrębie Barcik określono następujące ustalenia:

### 1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy

Według obowiązującego „Studium” przedmiotowe działki położone są w strefie zasadniczych przeobrażeń inwestycyjnych obejmującej obszary słabych gleb w północnej części gminy, dla której określono rozwój szeregu funkcji m.in.:

- zalesienia i zadrzewienia, co łącznie z istniejącymi lasami (rejon Mocarzewa) stwarza możliwość rozwoju funkcji rekreacyjnych,
- lokalizacji zakładów przemysłowych – spożywczych i eksploatacja kruszywa.

Mając na względzie rozwój społeczno – gospodarczy gminy oraz zamierzenia inwestycyjne właściciela terenu ustala się na fragmencie lub całej powierzchni działek Nr ewid. 287, 288, 289/1, 290 w miejscowości Barcik funkcję – tereny eksploatacji kopaliny, która wpisuje się także w kierunki zagospodarowania przestrzennego określone w obowiązującym „Studium”.

Powierzchnie działek nie wykorzystane na funkcję wydobywania kopaliny mogą być zagospodarowane zgodnie z ustaleniami obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sanniki” (zalesienia) i przepisami w zakresie gospodarki przestrzennej.

### 2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania

Podstawowym kierunkiem zagospodarowania oraz użytkowania terenu będzie eksploatacja kopaliny (piasku i żwiru) z udokumentowanych złóż. Będzie to działalność prowadzona na powierzchni nie przekraczającej 2 ha i wydobywaniu nie przekraczającym 20 000m<sup>3</sup> rocznie. Na terenach eksploatacji o powierzchni do 2ha obowiązuje zakaz prowadzenia przeróbki kopaliny. Podczas urabiania kopaliny zachować pasy ochronne od istniejących elementów zagospodarowania i granic zgodnie z PN G-02100:1996. Dopuszcza się sytuowanie zabudowy gospodarczej związanej z obsługą funkcji podstawowej. Dla terenów powierzchniowej eksploatacji kopaliny konieczne jest:

- zachowanie bezpieczeństwa powszechnego (zagrożenia wodne, osuwiskowe, pożarowe),
- optymalna gospodarka złożem,
- zachowanie pasów ochronnych dla terenów sąsiednich
- określenie uwarunkowań zagospodarowania oraz ograniczeń w użytkowaniu,
- wykonanie rekultywacji terenu po wyeksploatowaniu kruszywa.

### **3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów**

*W ramach ochrony środowiska, po zakończonym procesie wydobywczym proponuje się przeprowadzić rekultywację w kierunku leśnym i wodnym - teren pozostanie elementem dominującego krajobrazu: mozaiki pól uprawnych, drobnych kompleksów leśnych i kęp, wpisując krajobraz po rekultywacji w już istniejące w sąsiedztwie zagospodarowanie i szatę roślinną. Wypełnione wodami gruntowymi i opadowymi wyrobiska mogą być wykorzystane jako zbiornik wodny. Prowadzone nasadzenia powinny obejmować w większości gatunki iglaste (sosna) oraz liściaste (brzoza, olsza, klon) odpowiednie do siedliska.*

### **4. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego**

*Ze względu na brak walorów kulturowych nie określono zasad zagospodarowania.*

### **5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

*Bezpośrednią i pośrednią (poprzez drogi wewnętrzne i dojazdowe) obsługę komunikacyjną terenów eksploatacji zapewnią istniejące drogi gminne.*

*W zakresie rozwoju systemów komunikacji określa się:*

*zabezpieczenie parametrów dróg gminnych w klasie ulicy lokalnej o szerokości 15m w liniach rozgraniczających. Drogi publiczne wykorzystywane do wywożenia urobku należy przystosować do odpowiednich nacisków lub nacisk na oś pojazdów wywozujących urobek nie może przekraczać dopuszczonego wskaźnika dla drogi*  
*rozbudowę dróg dojazdowych i wewnętrznych, zapewniających bezpośrednią obsługę terenu.*

*W zakresie rozwoju systemów infrastruktury technicznej określa się:*

- *zachowanie obiektów, urządzeń oraz przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej: wodociągowych, elektroenergetycznych, telekomunikacyjnych. W celu ochrony istniejących systemów elektroenergetycznych należy zachować odpowiednie odległości (pasy ochronne) od słupów linii elektroenergetycznych zgodnie z PN G-02100:1996*
- *rozbudowę istniejących systemów poprzez budowę sieci rozbiornych,*
- *powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych,*
- *uporządkowaną gospodarkę odpadami – zgodnie z informacją o odpadach,*
- *rozwój systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych stosownie do wzrostu zapotrzebowania na w/w usługi i zgodnie z przepisami odrębnymi.*

### **6. Rozmieszczenie inwestycji celu publicznego**

*Na przedmiotowym terenie nie przewiduje się lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym za wyjątkiem infrastruktury technicznej.*

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

Tereny wydobywania kopalin mogą być potencjalnie terenami górniczymi (ustalenie granic obszaru i terenu górniczego następuje w decyzji koncesyjnej), dla których sporządza się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisu art. 53 ust.1 ustawy z dnia 4.02.1994r prawo górnicze i geologiczne. Zgodnie z art. 53 ust. 6 w/w ustawy rada gminy może podjąć uchwałę o odstąpieniu od sporządzenia takiego planu, jeżeli przewidywane szkodliwe wpływy na środowisko będą nieznaczne. Plan sporządza się obowiązkowo dla zmiany przeznaczenia terenu, która wymaga zgody na przeznaczenie gruntów leśnych lub rolnych na cele nieleśne i nie rolnicze.

#### **8. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej**

W związku z funkcją terenu nie ustala się kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej. Tereny w obrębie przedmiotowych działek nie wykorzystane na działalność wydobywczą mogą być użytkowane rolniczo lub zalesione.

#### **9. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych**

Nie występuje zagrożenie powodziowe. Osuwanie się mas ziemnych może być spowodowane pracami wydobywczymi, teren eksploatacji powinien być zabezpieczony. Stabilność skarp osiągnie się przez prawidłowe kształtowanie kąta skarp stałych w zakresie 37-45 stopni.

#### **10. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu filar ochronny**

Realizacja działalności wydobywczej wymaga wyznaczenia filaru ochronnego złoża, który wyznaczany jest na etapie planu zagospodarowania złoża. Ochrona sąsiednich obiektów: pól uprawnych, lasów, dróg, graniczących nieruchomości wymaga utrzymania pasów ochronnych zgodnie z PN-G-02100.

#### **11. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych**

Nie dotyczy

#### **12. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji**

Eksploatacja kopaliny przekształca rzeźbę terenu, narusza ekosystemy glebowe, po zakończonym procesie wydobywczym teren wymaga rekultywacji, która w tych przypadkach może być przeprowadzona w kierunku leśnym i wodnym (w zależności od poziomu wód gruntowych). Warunki rekultywacji (planowany zakres, sposób, termin zakończenia) zostaną uzgodnione z organem wydającym koncesję. Powyższe zasady zabezpieczą standardy środowiska wpisując krajobraz po rekultywacji w istniejący w sąsiedztwie krajobraz: drobnopowierzchniową mozaikę pól uprawnych, lasów, kęp zadrzewień i zakrzewień.

#### **13. Granice terenów zamkniętych i inne obszary problemowe.**

Nie występują.

- dla terenu eksploatacji kopaliny na działkach nr ewid. 5/1, 5/2, 5/3, 6, 12, 13, 16, 19, 20/1, 22 położonych w obrębie Wólka w obrębie Wólka określono następujące ustalenia:

### **1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów**

Według obowiązującego „Studium” przedmiotowe działki położone są w strefie zasadniczych przeobrażeń inwestycyjnych obejmującej obszary słabych gleb w północnej części gminy, dla której określono rozwój szeregu funkcji m.in.:

- zalesienia i zadrzewienia, co łącznie z istniejącymi lasami (rejon Mocarzewa) stwarza możliwość rozwoju funkcji rekreacyjnych,
- eksploatacji kruszywa,

Mając na względzie rozwój społeczno – gospodarczy gminy, zasobność warstw geologicznych w kruszywa oraz zamierzenia inwestycyjne właściciela terenu ustala się na fragmencie lub całej powierzchni działek Nr ewid. 5/1, 5/2, 5/3, 6, 12, 13, 16, 19, 20/1, 22 w obrębie Wólka funkcję – tereny eksploatacji kopaliny.

### **2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów**

Podstawowym kierunkiem zagospodarowania oraz użytkowania terenu będzie eksploatacja kopaliny (piasku i żwiru) z udokumentowanych złóż na powierzchniach do 2ha lub powyżej 2ha w zależności od zbilansowania złoża i wielkości zakładu górniczego. Na terenie działek obowiązuje zakaz prowadzenia przeróbki kopaliny.

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 w kierunku wodnym lub leśnym z zachowaniem niwelety powstałej po wydobyciu kruszywa.

Ponadto zasady obejmują:

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

### **3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego**

W ramach ochrony środowiska, po zakończonym procesie wydobywczym proponuje się przeprowadzić rekultywację w kierunku wodnym lub leśnym z zachowaniem niwelety powstałej po wydobyciu kruszywa - teren pozostanie elementem dominującego krajobrazu: mozaiki pól uprawnych, drobnych kompleksów leśnych i kęp, wpisując krajobraz po rekultywacji w już istniejące w sąsiedztwie zagospodarowanie i szatę roślinną. Do rekultywacji zostanie wykorzystany tylko zwałowany nadkład. Prowadzone nasadzenia powinny obejmować w większości gatunki iglaste (sosna) oraz liściaste (brzoza, olsza, klon) odpowiednie do siedliska.

### **4. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

Ze względu na brak walorów kulturowych nie określono zasad zagospodarowania.

### **5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

Bezpośrednią i pośrednią (poprzez drogi wewnętrzne) obsługę komunikacyjną terenów eksploatacji zapewnią istniejące drogi gminne.

W zakresie rozwoju systemów komunikacji określa się:

- zabezpieczenie parametrów dróg gminnych zgodnie z przepisami odrębnymi. Drogi publiczne wykorzystywane do wywożenia urobku prowadzący eksploatację ma przystosować do odpowiednich nacisków lub nacisk na oś pojazdów wywozających urobek nie może przekraczać dopuszczonego wskaźnika dla drogi,
- dopuszcza się budowę dróg wewnętrznych, zapewniających obsługę terenu eksploatacji.

W zakresie rozwoju systemów infrastruktury technicznej określa się:

- zachowanie obiektów, urządzeń oraz przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej: wodociągowych, elektroenergetycznych, telekomunikacyjnych. W celu ochrony istniejących systemów elektroenergetycznych należy zachować odpowiednie odległości (pasy ochronne) od słupów linii elektroenergetycznych zgodnie z PN-G-02100:2013-12P,
- powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych,
- uporządkowaną gospodarkę odpadami – zgodnie z informacją o odpadach.

### **6. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym**

Na przedmiotowym terenie nie przewiduje się lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym za wyjątkiem inwestycji infrastrukturalnych.

- 7. Obszary, na których będą rozmieszczone inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów zawierających zadania rządowe**

Na przedmiotowym terenie nie przewiduje się lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

- 8. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego**

Tereny wydobywania kopalin mogą być potencjalnie terenami górniczymi (ustalenie granic obszaru i terenu górniczego następuje w decyzji koncesyjnej). Jeżeli w wyniku zamierzonej działalności określonej w koncesji przewiduje się istotne skutki dla środowiska dla terenu górniczego można sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisu art. 104 ust.2 ustawy z dnia 9.06.2011r. prawo geologiczne i górnicze.

- 9. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej**

W związku z funkcją terenu nie ustala się kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej. Tereny w obrębie przedmiotowych działek nie wykorzystane na działalność wydobywczą mogą być użytkowane rolniczo lub zalesione.

- 10. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych**

W obszarze analizowanych działek nie występuje zagrożenie powodziowe i brak terenów osuwiskowych. Osuwanie się mas ziemnych może być spowodowane pracami wydobywczymi, teren eksploatacji powinien być zabezpieczony. Stabilność skarp osiągnie się przez prawidłowe kształtowanie kąta skarp stałych w zakresie 37-45 stopni.

- 11. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny**

Realizacja działalności wydobywczej wymaga wyznaczenia filaru ochronnego złoża, który wyznaczany jest na etapie planu zagospodarowania złoża. Ochrona sąsiednich obiektów: pól uprawnych, lasów, dróg, graniczących nieruchomości wymaga utrzymania pasów ochronnych zgodnie z PN-G-02100:2013-12P.

- 12. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych**

Nie dotyczy.

- 13. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji**

Eksploatacja kopaliny przekształca rzeźbę terenu, narusza ekosystemy glebowe, po zakończonym procesie wydobywczym teren wymaga rekultywacji, która w tych przypadkach może być przeprowadzona w kierunku wodnym lub leśnym z zachowaniem niwelety powstałej po wydobywaniu kruszywa. Obszar wokół wyrobiska zostanie zakrze-

wiony i zadrzewiony. Rekultywacja (planowany zakres, sposób, termin zakończenia) po wyeksploatowaniu kruszywa zostanie wykonana w oparciu o ustalony kierunek i warunki przeprowadzenia rekultywacji. Powyższe zasady zabezpieczą standardy środowiska wpisując krajobraz po rekultywacji w istniejący w sąsiedztwie krajobraz: drobnopowierzchniową mozaikę pól uprawnych, lasów, kęp zadrzewień i zakrzewień.

#### **14. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych.**

Nie występują.

#### **15. Uzasadnienie przyjętych rozwiązań w zmianie Studium**

- Tereny objęte zmianą Studium w obrębie geodezyjnym Wólka stanowią rolniczą przestrzeń produkcyjną o niskich walorach agroekologicznych. Obecnie ich rolnicze użytkowanie jest mało opłacalne ze względu na małe arealy.
- Polityka przestrzenna określona w obowiązującym „Studium” dopuszcza przeobrażenia inwestycyjne obszarów słabych gleb w kierunku rozwoju rozwój szeregu funkcji m.in.: eksploatacji kruszywa.
- Mając na względzie wnioski właściciela, wspomóżenie rozwoju gospodarczego gminy oraz usytuowanie terenów w sąsiedztwie już udokumentowanych złóż (WÓLKA I), stwierdzono zasadność dokonania zmian w polityce przestrzennej gminy odnośnie w/w terenów.

#### **16. Synteza ustaleń projektu zmiany Studium**

Zawarte w projekcie studium zmiany w przestrzeni ograniczają się do określenia funkcji eksploatacji kopaliny na terenach działek Nr ewid. 5/1, 5/2, 5/3, 6, 12, 13, 16, 19, 20/1, 22 położonych w obrębie Wólka.

- c) dla budownictwa letniskowego - w sąsiedztwie istniejących lasów i na terenach postulowanych do zalesiania (co najmniej 70 % jego powierzchni winno podlegać zalesianiu - zadrzewianiu). Postulowane główne lokalizacje: Moczarzewo, Sanniki, Wólka, Barcik, Lubików.
- d) usługi ogólnogminne dla ludności i rolnictwa należy lokalizować w Sannikach i w ośrodku wspomagającym - Osmolinie (dla części południowej gminy).
- e) budownictwo zagrodowe wraz z niezbędnymi usługami dla ludności i rolnictwa oraz zabudowę nierolniczą, związaną z usługami, postuluje się lokalizować w ramach istniejącej zabudowy wiejskiej jako budownictwo plombowe bądź w ciągach istniejącej i rozszerzanej zabudowy.

- f) dopuszcza się rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW

## 1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy

Według obowiązującego „Studium” przedmiotowe tereny położone są w strefie intensywnego rozwoju rolnictwa i jego przeobrażeń, obejmującej obszary dobrych gleb w środkowej części gminy, którą określono jako obszar restrukturyzacji rolnictwa oraz rozwoju działów związanych z gospodarką rolną. Postuluje się rozwój innych funkcji, szczególnie:

- zalesienia i zadrzewienia, co łącznie z istniejącymi lasami (rejon Mocarzewa) stwarza możliwość rozwoju funkcji rekreacyjnych,
- lokalizacji zakładów przemysłowych – spożywczych i eksploatacja kruszywa,
- uzbrojenia technicznego terenu (sieć infrastruktury technicznej i dróg).

Mając na względzie rozwój społeczno – gospodarczy gminy, krajową politykę dywersyfikacji źródeł energii i wielofunkcyjnego rozwoju obszarów wiejskich, a także określone w obowiązującym „Studium” działania przekształceniowe w obrębie rolniczej przestrzeni produkcyjnej – promowanie nierolniczej aktywności gospodarczej na terenach wiejskich i rozwój infrastruktury technicznej, na analizowanych terenach ustala się możliwość rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł (elektrownie wiatrowe) o mocy przekraczającej 100kW w ramach farmy wiatrowej.

## 2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów

Określone na załączniku graficznym do Studium tereny, stanowiąc będą obszary rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł (elektrownie wiatrowe) o mocy przekraczającej 100kW wraz ze strefami ochronnymi związanymi z ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu terenu. Celem jest uczynienie przestrzennych granic inwestowania, wskazanie zasad zagospodarowania oraz warunków użytkowania tych obszarów.

Przekształcenia w tej strefie mają cechy intensyfikacji procesów inwestycyjnych, związanych z lokalizacją elektrowni wiatrowych.

### 2.1. Standardy zabudowy w strefie funkcjonalnej związanej z elektrownią

Proponuje się następujące wskaźniki zagospodarowania terenów lokalizacji pojedynczej turbiny wiatrowej:

- a) maksymalna powierzchnia w liniach rozgraniczających do 0,3ha,
- b) obsługa komunikacyjna z najbliższych dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne,
- c) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 10 % powierzchni wydzielonego terenu,
- d) dopuszcza się sytuowanie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej związanej z funkcją podstawową,
- e) dopuszcza się ogrodzenie terenu,
- f) wskaźnik powierzchni zabudowy nie może przekraczać 80% powierzchni wydzielonego terenu,
- g) dopuszcza się urządzenie miejsc postojowych i dróg technicznych,
- h) zachowanie dopuszczalnych odległości zbliżeń turbin wiatrowych do istniejących sieci elektroenergetycznych napowietrznych (pas techniczny, w jakim nie może znaleźć się jakiegokolwiek element turbiny, w szczególności łopaty) zgodnie z szerokościami pasów technicznych:



- dla linii nN pas techniczny 20m (linia jednotorowa), 25m (linia dwutorowa),
- dla linii SN pas techniczny 25m (linia jednotorowa), 30m (linia dwutorowa),
- dla linii wyższych napięć powyżej 45kV – odległość końca łopaty turbiny powinna być powyżej wielkości średnicy okręgu zataczanego przez łopaty (w przypadku linii wyposażonej w tłumiki drgań) i powyżej 3 średnic w przypadku linii nie wyposażonej w tłumiki drgań.

i) zgłaszanie i uzgadnianie z Szefostwem Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP obiektów o wysokości równej i większej od 50m npt.

Oraz zasady kształtowania zabudowy:

- a) maksymalna wysokość wieży elektrowni 160m,
- b) wysokość pozostałych budowli wynikająca z wymagań technologii,
- c) ograniczenie maksymalnej mocy akustycznej elektrowni do poziomu, który nie spowoduje przekroczeń dopuszczalnego poziomu hałasu na granicy obszarów zabudowanych,
- d) ujednolicenie kolorystyki elektrowni tworzących farmę.

## 2.2. Standardy zabudowy w strefie ochronnej związanej z elektrownią

Strefy ochronne wokół turbin wiatrowych wyznaczono orientacyjnie na podstawie symulacji zasięgu oddziaływania hałasu. Jako granicę strefy przyjęto izofonę określającą poziom dźwięku w wysokości 45dB.

Proponuje się następujące zasady zagospodarowania w obrębie strefy ochronnej:

- utrzymanie dotychczasowego użytkowania – rolnicza przestrzeń produkcyjna,
- zakaz zabudowy mieszkaniowej,
- dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych związanych z produkcją rolną oraz inwestycji nie chronionych akustycznie.

## 3. **Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów**

Na terenie objętym zmianą „Studium” nie występują obszary objęte prawną formą ochrony przyrody.

Na analizowanych terenach w ramach ochrony środowiska ustala się następujące zasady:

- 1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem przedsięwzięć związanych z elektrowniami wiatrowymi oraz inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej,
- 2) zachowanie prawidłowej odległości od zabudowy (wynikającej z ochrony akustycznej), dolin cieków i lasów (wynikającej z ochrony walorów przyrodniczych)
- 3) ochronę i utrzymanie istniejących układów zieleni wysokiej, w tym zadrzewień przydrożnych, śródpolnych i nadwodnych, cieków i związanych z nimi terenów podmokłych dla zachowania ciągłości korytarzy ekologicznych oraz zachowanie naturalnego ukształtowania powierzchni terenu,
- 4) kształtowanie układów zieleni wiejskiej, w tym zadrzewień przydrożnych, śródpolnych i nadwodnych z zachowaniem odpowiednich odległości od turbin, żeby nie ściągać nietoperzy,
- 5) zagospodarowanie co najmniej 10% powierzchni każdego terenu wyznaczonego pod lokalizację elektrowni, zielenią urządzoną w postaci drzew i krzewów zgodnie z uwarunkowaniami siedliskowymi i geograficznymi,
- 6) pozostawienie pasa wolnego od posadowienia obiektów i ogrodzeń o szerokości 6m od górnej krawędzi skarpy rowów, zakaz zasypywania oraz prowadzenia prac mogących powodować zmiany stosunków wodnych,
- 7) zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku stosownie do klasyfikacji akustycznej terenów ustalonej w odniesieniu do przeznaczenia terenu,
- 8) wyposażanie wszystkich obiektów w urządzenia zabezpieczające środowisko gruntowo-wodne przed zanieczyszczeniem,
- 9) uporządkowaną gospodarkę odpadami – unieszkodliwianie odpadów zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska,
- 10) w celu minimalizacji potencjalnego negatywnego oddziaływania realizacji elektrowni wiatrowych na środowisko przyrodnicze i krajobraz ustala się:
  - a) przeprowadzenie badań geotechnicznych terenu przeznaczonego do posadowienia fundamentu obiektu,

- b) ograniczenie przekształceń terenu w trakcie przygotowania i realizacji inwestycji,
- c) prace montażowe generatorów wiatrowych wykonać w okresie pozalęgowym ptaków,
- d) ujednoczenie kolorystyki całej Farmy Wiatrowej,
- e) przeprowadzanie okresowego monitoringu w czasie eksploatacji dotyczącego wpływu elektrowni wiatrowych na przeloty ptaków oraz pomiaru rzeczywistego poziomu hałasu w otoczeniu,
- f) prowadzenie gospodarki odpadami niebezpiecznymi zgodnie z przepisami odrębnymi,
- g) stosowanie najlepszych dostępnych technik przy realizacji inwestycji.

#### **4. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego**

W obrębie występujących w miejscowości Lwówek stanowisk archeologicznych wszelkie działania związane z zabudową i zagospodarowaniem tych terenów wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, który określi szczegółowe warunki dopuszczenia w/w działalności oraz zakres niezbędnych do przeprowadzenia prac archeologicznych.

#### **5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

Obsługę komunikacyjną przekształcanego terenu zapewniają istniejące drogi:

- wojewódzkie – obsługa poprzez skrzyżowania,
- powiatowe - obsługa poprzez skrzyżowania,
- gminne - bezpośrednia obsługa terenów przyległych lub poprzez drogi wewnętrzne.

W zakresie rozwoju systemów komunikacji określa się:

- rozbudowę i modernizację dróg powiatowych: do szerokości w liniach rozgraniczających 20m, obsługa terenów przyległych poprzez skrzyżowania, dopuszcza się odstępstwa zgodnie z przepisami odrębnymi.
- rozbudowę i budowę dróg gminnych: do szerokości w liniach rozgraniczających 12 - 15m. zapewniających bezpośrednią obsługę terenów przyległych,
- rozbudowę, modernizację i budowę układu komunikacyjnego: dróg dojazdowych, wewnętrznych dla obsługi terenów elektrowni wiatrowych i potencjalnego osadnictwa,
- rozbudowę i budowę urządzeń obsługi ruchu w celu pełnego obsłużenia terenów istniejącego i potencjalnego rozwoju osadnictwa; zapewnienie dostępności komunikacyjnej.

W zakresie rozwoju systemów infrastruktury technicznej określa się:

- zachowanie obiektów, urządzeń oraz przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej: wodociągowych, elektroenergetycznych, rurociągów produktów naftowych,
- rozbudowę istniejących systemów poprzez budowę sieci rozbiórczych w celu zaopatrzenia w media terenów rozwojowych,
- prowadzenie uporządkowanej gospodarki ściekowej,
- rozwój systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych stosownie do wzrostu zapotrzebowania na w/w usługi i zgodnie z przepisami odrębnymi.
- rozwój obiektów i urządzeń wykorzystujących odnawialne źródła energii - lokalizacja turbin wiatrowych,
- rozwiązanie gospodarki odpadami – włączenie do gminnego systemu gospodarki odpadami,
- na terenach przeznaczonych na cele nierolnicze dopuszcza się częściową likwidację sieci drenarskiej z bezwzględnym zachowaniem tej części systemu, która przeprowadza wody melioracyjne z terenów sąsiadujących.

#### **6. Rozmieszczenie inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym**

Na przedmiotowym terenie inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym są reprezentowane przez:

- układ komunikacyjny (drogi gminne, lokalne, dojazdowe), który wymaga budowy i rozbudowy,
- systemy uzbrojenia technicznego: rozbudowa sieci wodociągowej, rozbudowa i budowa kanalizacji sanitarnej, sieci gazociągowej.

Zgodnie z obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego i programami zadań rządowych i samorządowych, na terenach objętych zmianą Studium inwestycyjne o znaczeniu ponadlokalnym reprezentowane są przez:

- linie elektroenergetyczne wysokich napięć 220kV,
- rurociągi produktów naftowych .

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

Ustalenie przeznaczenia terenów oraz określenie sposobów ich zagospodarowania i zabudowy wymaga sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych - zmiana przeznaczenia terenów gruntów rolnych w I- III klasie bonitacyjnej, na cele nierolnicze wymaga uzyskania zgody odpowiednich organów w ramach procedury sporządzania planu. Ze względu na rodzaj przedsięwzięcia zaliczającego się do mogących znacząco oddziaływać na środowisko, ustala się obowiązek sporządzenia planu miejscowego dla terenów lokalizacji farmy wiatrowej.

#### **8. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej**

Pozostają nie zmienione w stosunku do zasad określonych w obowiązującym studium.

#### **9. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych**

Tereny objęte zmianą polityki przestrzennej nie są narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych.

#### **10. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu filar ochronny**

Na przedmiotowym terenie nie występują tereny górnicze.

#### **11. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych**

Nie dotyczy

#### **12. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji**

Nie występują

#### **13. Granice terenów zamkniętych i inne obszary problemowe.**

Nie występują.

**5.4.** Dla zorganizowanej działalności inwestycyjnej, z uwagi na szeroki zakres zadań, typuje się tereny położone w północnej części wsi Sanniki i Szkarada. Tam winno być lokalizowane społeczne budownictwo mieszkaniowe: wiele i jednorodzinne.

## **6. KIERUNKI ROZWOJU KOMUNIKACJI**

### **6.1. Zasadniczymi zadaniami z zakresu komunikacji są:**

- zabezpieczenie dobrych powiązań drogowych w ramach gminy, szczególnie z wsią gminną oraz z terenami innych gmin i z miastami;
- bezpieczeństwo różnorodnego ruchu na drogach;
- umożliwienie lokalizacji w pasach drogowych całej lokalnej sieci infrastruktury technicznej, zabezpieczającej uzbrojenie osadnictwa w sieciowe urządzenia komunalne i zakładowe.

## 6.2. Zasadniczymi kierunkami działań są:

### 1) Przebudowy i modernizacje dróg polegające na:

#### a) poszerzaniu ich szerokości w liniach rozgraniczających do odpowiadającej normatywom:

- drogi wojewódzkie - G – 25 m i Z – 20 m;
- drogi powiatowe - G - 25 m, Z - 20 m i wyjątkowo L - 12 m;
- drogi gminne - L – 12 m i D – 10 m, wyjątkowo - Z - 20 m.

Podana wyżej szerokość dróg obejmuje: jezdnie, pobocza, skarpy, rowy i inne pasy terenu związanego z drogą.

Należy zwiększyć szerokość dróg, gdy zawierają inne elementy, takie jak: - ścieżki rowerowe, zatoki postojowe, zieleń ochronną.

#### b) poszerzeniu szerokości jezdni:

- drogi wojewódzkie do 6 m
- drogi powiatowe do 5,5 m
- drogi gminne - odpowiednio do lokalnych potrzeb

#### c) postulowana budowa i szerokość ścieżek rowerowych (lokalizowanych głównie przy zasadniczych trasach ruchu i w rejonach dla turystyki i wypoczynku)

- 1,5 m ścieżki jednokierunkowe
- 2,5 m ścieżki dwukierunkowe

(Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z 2.III.1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne - Dz. U. nr 43 poz.430).

#### d) poprawie nawierzchni dróg, szczególnie dróg gminnych, których większość ma nawierzchnię gruntową, na gruntową utwardzoną, bądź twardą.

### 2) Zapewnienie bezpieczeństwa na drogach i ochronę środowiska postuluje się uzyskać głównie przez:

#### a) ograniczenie liczby wyjazdów na drogi wojewódzkie przez lokalizacje budownictwa przy drogach bocznych i wspólne, łączne wjazdy na drogi wojewódzkie

#### b) zapewnienie bezpiecznej odległości dla zabudowy - linii zabudowy - którą postuluje się, co najmniej:

- 20 m od krawędzi jezdni dróg wojewódzkich,
- 20 m od krawędzi jezdni dróg powiatowych,
- 10 m od krawędzi jezdni dróg gminnych,

- c) wprowadzanie pasm zieleni ochronnej w ramach ciągów dróg oraz estetycznych żywopłotów we frontach działek.
- 3) Uwaga - Podane w pkt. 7.2. 1) a oraz w pkt.7.2. 2) b szerokości, dotyczą głównie terenów niezabudowanych. Na terenach zabudowanych szerokość linii rozgraniczających dla dróg oraz linii zabudowy postuluje się przyjmować odpowiednio do utrwalonego stanu istniejącego sąsiedzkiego budownictwa, z tendencją jego modernizacji (poprawy).
- 4) Postulowane urządzenia drogowe i przydrożne:
- zatoki przystankowe i estetyczne wiaty,
  - miejsca postojowe i parkingi (także przy zasadniczych, publicznych obiektach),
  - stacje benzynowe i punkty napraw pojazdów,
  - ścieżki rowerowe i dla pieszych - chodniki w zabudowie wiejskiej. Zasadnicze postulowane ścieżki rowerowe zaznaczono na planszy 1:10.000.
  - obwodnica wzdłuż wsi Sanniki.

## **7. KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ (szczegółowe materiały Uw. 4. i odrębne Studium I.T.)**

### **7.1. Zaopatrzenie w wodę**

Obszar gminy jest bogaty w zasoby wód głębinowych. Szczególnie duże jej zasoby występują w południowej części gminy (studium I.T. i mapy 1:25.000).

Stąd istnieją korzystne warunki na jej pełne zwodociągowanie. Jedynie część rozproszonych zagród skazana będzie na dowóz wody pitnej lub korzystanie z indywidualnych własnych ujęć.

Zasadnicze kierunki działania:

- Rozbudowa, odpowiednio do potrzeb, istniejących ujęć wodnych oraz budowa zbiorników wyrównawczych.
- Rozbudowa i modernizacja sieci wodociągowej.
- Ochrona sanitarna wód powierzchniowych i głębinowych.
- Retencjonowanie wód powierzchniowych. Patrz 2 tablice po stronie 21.

7.2. Gospodarka ściekowa winna być zsynchronizowana z budową sieci wodociągowej. W przypadku gminy Sanniki istnieją opóźnienia w jej realizacji. Stąd występują duże potrzeby w tym zakresie. Pełnego skanalizowania - w oparciu o budowaną oczyszczalnię ścieków w Sannikach - wymagają wsie: Sanniki, Mocarzewo, Szkarada, Czyżew, Krubin i ewent. inne. Część wsi i zagród rozproszonych winna posiadać lokalną

kanalizację i indywidualne bądź grupowe oczyszczalnie ścieków. W 1 etapie - szczelne szamba i okresowy wywóz nieczystości na punkt zlewny przy oczyszczalni.

7.3. Gospodarka odpadami nie jest rozwiązana ani centralnie, ani terenowo. Gmina nie posiada własnego wysypiska śmieci lecz korzysta z wysypiska w Grabowcu gm. Słubice. Odległość i utrudnienia transportowe powodują powstawanie licznych, dzikich wysypisk w lasach i nad zbiornikami wód (mapa 1:25.000). Stąd niezbędnym kierunkiem działania dla likwidacji tych niepożądanych zjawisk jest:

- zakup i instalacja kontenerów na odpady w poszczególnych wsiach,
- częsty, obwoźny skup surowców użytkowych i w części lokalny ich przerób, bądź sprzedaż zakładom przemysłowym,
- urządzenie własnego gminnego wysypiska na odpady nieużyteczne, wykorzystując na ten cel wyrobiska po eksploatacji kruszywa.

7.4. Zaopatrzenie w gaz w formie gazu z butli, znajduje zastosowanie w części gospodarstw domowych. Możliwość budowy stacji redukcyjnej i sieci S.Ć. wystąpi po ustaleniu trasy i budowie gazociągu W.Ć. relacji Gostynin - Sochaczew.

7.5. Melioracje - w pracach melioracyjnych należy maksymalnie uwzględnić retencjonowanie wód przez budowę małych retencji na ciekach oraz ochronę sanitarną i techniczną istniejących zbiorników wodnych (mapa 1:25.000). Patrz 2 tablice po stronie 21.

#### 7.6. Elektroenergetyka

Celem działań w zakresie elektroenergetyki jest zapewnienie sprawności eksploatacyjnej urządzeń dla niezawodnego zaopatrzenia w energię gospodarstw domowych i zakładów.

Podstawowym zadaniem jest rozbudowa linii, modernizacja wyeksploatowanych sieci średniego i niskiego napięcia oraz wymiana przestarzałych urządzeń stacji transformatorowych.

Nowe prawo energetyczne z 1997 r. przewiduje, że w m.p.z.p. winny być rozwiązywane sposoby zaopatrzenia w energię elektryczną.

Normy PN-75/E-05100, PN-76/E-05125 oraz Zarządzenie Ministra Górnictwa i Energetyki z 28 stycznia 1985 r. ustalają następujące strefy ochronne:

Wyszczególnienie	110 kV	220 kV
Strefa ochronna I stopnia - zakaz przebywania ludzi	do 4 m	do 5,5 m
Strefa ochronna II stopnia - przebywanie do 8 godz./dobę	powyżej 4 m	powyżej 5,5 m
Strefa ochronna III stopnia - <u>strefa bezpieczna</u>	<u>powyżej 14.5 m</u>	<u>powyżej 26 m</u>

Metalowe ogrodzenia powyżej 2 m usytuowane w odległości mniejszej niż dla strefy bezpiecznej należy uziemiać.

Minimalna odległość pozioma budynków od linii 15 kV winna wynosić:

- 2,1 m od każdej trudno dostępnej części budynku,
- 3,1 m od każdej łatwo dostępnej części budynku.

Nie zaleca się lokalizować budynków w odległości mniejszej niż 5 m od słupów linii 15 kV.

## **8. OBSZARY, DLA KTÓRYCH SPORZĄDZENIE MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO JEST OBOWIĄZKOWE - POTENCJALNE TERENY AKTYWIZACJI**

### **8.1. Należy odwrócić zagadnienie, tzn. określić dla jakich inwestycji i terenów zbędne jest opracowanie m.p.z.p.**

Na podstawie projektów opartych o przepisy Prawa Budowlanego możliwa jest budowa całej sieci lokalnej infrastruktury technicznej (ciągów uzbrojenia), realizowanej w pasach istniejących dróg. Także budownictwo plombowe w ramach terenów zabudowanych i uzupełniające w ciągach istniejącej zabudowy. Również wszelkie rozbudowy i remonty w istniejących siedliskach. Szerokie ułatwienia, z uwagi na charakter produkcji, mają: budownictwo zagrodowe i leśne, a także zalesienia słabych gruntów.

Wszelkie natomiast inwestycje złożone, o szerszym oddziaływaniu, naruszające prawa własności wielu użytkowników, związane z koniecznością urządzenia nowych dróg czy ciągów uzbrojenia technicznego, zmieniających ustaloną prawnie funkcję terenu (ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych) itp. wymagają uprzedniego opracowania m.p.z.p. dla określonego terenu.

### **8.2. W przypadku gminy Sanniki należy w jej obszarze wyodrębnić tereny przewidziane do aktywnych przeobrażeń - dla rozwoju różnych funkcji i tereny względnie pasywne, tzn. z dominacją produkcji rolniczej i leśnej.**

#### **1) Do obszarów aktywnych - postulowanych dla rozwoju różnych funkcji należą:**

- a) Tereny północne wsi Sanniki i północno - zachodnie wsi Szkarada. Silny wzrost ludności, szeroki rozwój usług i innych funkcji wsi gminnej, stwarza zapotrzebowanie na nowe tereny dla budownictwa mieszkaniowego z usługami towarzyszącymi, dla usług ogólnogminnych oraz potrzebnego przemysłu, głównie rolno - spożywczego. Słabe grunty rolne, sąsiedztwo terenów leśnych z postulowanymi zalesieniami w rejonie Mocarzewa (rekreacja), czynią ten teren atrakcyjnym dla różnych inwestycji i inwestorów. Postuluje się opracowanie Koncepcji zagospodarowania przestrzennego dla całego szero-

kiego obszaru z wydzieleniem terenów dla różnych funkcji, a na północy także zalesień (rejon Mocarzewa)<sup>1</sup>. Następnie opracowywanie m.p.z.p. dla poszczególnych terenów funkcjonalnych - odpowiednio do potrzeb, zgłoszeń inwestorów i realizowanych ciągów uzbrojenia.

- b) Tereny przemysłowe wsi Barcik. Eksploatacja znacznych złóż kruszywa i możliwość lokalizacji na ich bazie produkcji materiałów budowlanych czynią ten obszar atrakcyjnym dla rozwoju produkcji i mieszkalnictwa z usługami towarzyszącymi włącznie. W ramach rekultywacji wyrobisk pożądana lokalizacja gminnego wysypiska śmieci. Wymagane badania geologiczne dotyczące wielkości i wartości złóż surowcowych i odpowiednio do wyników tych badań rozwój wsi na północy gminy w oparciu o m.p.z.p.
- c) Wieś Osmolin, byłe miasteczko, znaczący węzeł drogowy, położony atrakcyjnie między „walewską Kiernozią” a „chopinowskimi Sannikami”, przeżywa wyraźny regres - wysoki spadek ludności (Inwentaryzacja - III).

Z racji korzystnego położenia i dużej odległości od wsi gminnej (ca 5 km), wieś ta zasługuje na funkcję ośrodka z ponadlokalnymi usługami dla całego południa gminy - wsi wspomagającej ośrodek gminny w zakresie obsługi tego peryferycznego terenu.

Postuluje się następujący program rozwoju wsi:

- Rozwój usług dla ludności: agencja pocztowa i punkt bankowy, punkt lekarski i p. apteczny, klubokawiarnia - świetlica, restauracja bar, sklepy branzowe, zakłady rzemieślnicze, pralnia - łaźnia.
- Drobnny przemysł: piekarnia, ubojnia - masarnia, tartak, młyn, przetwórnia owoców i warzyw lub chłodnia składowa.
- Obsługa rolnictwa: Punkt weterynaryjny, Wiejski Dom Towarowy, magazyn towarów masowych, rakarnia, punkt naprawy maszyn i sprzętu rolniczego.

W parze z rozwojem usług i przemysłu wzrastałoby zatrudnienie i zaludnienie wsi. Pożądany m.p.z.p. terenów zainwestowania wsi bądź jej fragmentów dla realizacji nowych inwestycji.

- d) Wsie letniskowe - obok rolnictwa preferowany rozwój usług letniskowych (noclegi, gastronomia, rozrywka, usługi). Funkcja letniskowa dawałaby możliwości dodatkowego zatrudnienia oraz zbytu płodów rolnych.

Do funkcji wsi letniskowych preferuje się następujące wsie: Mocarzewo, Wólka Wysoka, Wólka Niska, Barcik, Lubików.

---

<sup>1</sup> W opracowanej koncepcji należy przewidzieć także przebieg obwodnicy po północnej lub południowej stronie zabudową wsi Sanniki.

Za stroną północną - przemawiają: słabe grunty i postulowane tam zainwestowanie. Za południową - lepsze powiązania komunikacyjne z innymi drogami ponad lokalnymi i krótszy przebieg.



W sąsiedztwie wsi letniskowych postuluje się lokalizację zespołów budownictwa letniskowego na terenach przyleśnych. Zespoły winny być lokalizowane systemem gniazdowym tzn. każdy zespół w pewnej od siebie odległości. Racjonalna wielkość, funkcja jednego zespołu ca 30 działek. Obszar działek 800 - 2000 m<sup>2</sup>, z tym, że co najmniej 70 % ich powierzchni winno być zalesione lub zadrzewione. Byłaby to także forma dodatkowych zalesień - zadrzewień. Opracowanie m.p.z.p. dla wsi letniskowych jest pożądane, a dla zespołów budownictwa letniskowego - obowiązujące.

- 2) Obszary - wsie o dominującej, najczęściej jednostronnej funkcji rolniczej przeważają w ramach gminy. Obok produkcji rolniczej preferowana byłaby ich wszechstronna obsługa w sprzęcie technicznym, zaopatrzeniu i zbycie płodów rolnych. Obsługę tą wykonywałyby indywidualne osoby, zrzeszenia rolnicze (kółka rolnicze), oraz zakłady przemysłowe (kontraktacja - skup). Wsie te na ogół nie wymagałyby opracowania m.p.z.p.

## **9. OBSZARY ISTNIEJĄCYCH I PRZEWIDZIANYCH DO REALIZACJI ZADAŃ PONADLOKALNYCH**

9.1. Obszary istniejących urządzeń ponadlokalnych, to głównie trasy i strefy ochronne magistralnych ciągów infrastruktury technicznej (patrz mapa 1:10.000).

- a) Rurociąg naftowy wysokiego ciśnienia i kabel światłowodowy Przedsiębiorstwa Eksploatacji Rurociągów Naftowych „Przyjaźń” S.A. ze strefą bezpieczeństwa 15 m z każdej strony. Strefa bezpieczeństwa może być wykorzystywana wg pierwotnego przeznaczenia, nie dopuszcza się wznoszenia nowych budowli oraz składowania materiałów łatwopalnych.

Projektując nową zabudowę należy zachować następujące odległości z każdej strony:

- Minimum 100 m dla osiedli mieszkaniowych, zakładów przemysłowych, składów materiałów łatwopalnych, obiektów użyteczności publicznej.
- Minimum 30 m dla zabudowy luźnej, zagród gospodarstw wiejskich.

Podane wyżej odległości powinny być zwiększone w przypadku niekorzystnej konfiguracji terenu, gdy rurociąg jest na wyższej rzędnej niż projektowane obiekty.

Ze względu na bezpieczeństwo ludzi i otoczenia obowiązują ograniczenia w sposobie zagospodarowania terenu. Zaleca się, aby każda lokalizacja w odległości minimum do 100 m z każdej strony rurociągu była opiniowana przez PERN. (Wg pisma PERN).

- b) Linie energetyczne wysokiego napięcia:
- 110 kV, strefa ochronna powyżej 14,5 m z każdej strony,

– 220 kV - powyżej 26 m z każdej strony  
(pismo Rejonu Energetycznego Gostynin K.8.6.).

c) Drogi publiczne ponadlokalne (K.7.)

- drogi wojewódzkie - szerokość w liniach rozgraniczających: 25 i 20 m
- drogi powiatowe - 20 i 25 m.
- pożądana obwodnica – obejście po stronie południowej bądź północnej zainwestowanych terenów wsi Czyżew, Sanniki i Szkarada.

**9.2. Obszary realizacji zadań ponadlokalnych dotyczą:**

- a) Budowy gazociągu południowego wysokiego ciśnienia relacji Łódź - Włocławek na odcinku Gostynin - Sochaczew (ze strefą ochronną).
- b) Realizacji „Programu małej retencji w b. województwie płockim w obszarze gminy Sanniki”) załącza się wykaz zbiorników wodnych) Zał. 1 i 2.
- c) Stworzenia w Ośrodku Chopinowskim w Sannikach - centrum szkolenia, kursy mistrzowskie - „Chopin - Sanniki – Folklor”.
- d) Obszaru Chronionego Krajobrazu Rejonu Przysowy (K.2.2.).

## **10. POLITYKA PRZESTRZENNA**

1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy koordynuje zasady działania w zakresie strategii i polityki kompleksowego i efektywnego zagospodarowania gminy jako całości, a także wyodrębniających się obszarów, określa przydatność przeznaczenia terenów na różne cele oraz sposoby ich zagospodarowania przestrzennego.

Należy podkreślić, że Studium nie jest planem zagospodarowania przestrzennego, daje ono jednak wskazania kierunkowe w zakresie racjonalnych działań przestrzenno-gospodarczych i uwarunkowania ich realizacji, a także dyspozycje do opracowania dla określonych terenów m.p.z.p.

2. Odpowiednio do potrzeb, posiadanych środków oraz wniosków potencjalnych inwestorów, wybór terenu i sukcesywne jego zagospodarowanie następuje przez osoby prywatne, instytucje, zakłady bądź władze terenowe w oparciu o m.p.z.p. (z wyjątkami, o których mowa w K.9.1.).

Z wnioskiem o opracowanie m.p.z.p. może wystąpić do Zarządu Gminy każdy właściciel terenu. Podstawę do wszczęcia opracowania stanowi uchwała Rady Gminy. Z kolei Zarząd Gminy zaleca opracowanie miejscowego planu uprawnionemu urbanistom. Po uzgodnieniach z właściwymi instytucjami i urzędami projekt planu zatwierdza Rada Gminy.

W oparciu o ustalenia miejscowego planu bądź decyzje administracyjne opracowuje się plany zabudowy działek oraz projekty techniczne obiektów i urządzeń.

3. Geodezyjne plany podziału gruntów nie stanowią podstawy prawnej do ich zabudowy i realizacji wszelkich urządzeń technicznych, gdyż te zagadnienia reguluje ustawa o zagospodarowaniu przestrzennym.
4. Należy podkreślić, że w ramach zabudowy zagrodowej (MR) dopuszcza się lokalizację budownictwa nierolniczego i usług (MN/U), jako budownictwa plombowego i odwrotnie. Aczkolwiek należy preferować tworzenie odrębnych zgrupowań różnych rodzajów budownictwa, z koncentracją w centrum wsi usług i zabudowy nierolniczej, a zabudowy zagrodowej i przemysłowej w pasmach poza centrum. W pewnym oddaleniu od uciążliwości zabudowy zagrodowej, dla wykorzystania ciągów uzbrojenia technicznego terenu, możliwa jest lokalizacja zespołów zabudowy letniskowej z usługami (ML/U).

Uciążliwość zabudowy zagrodowej i drobnego przemysłu mogą być poważnie ograniczone przez wprowadzanie szpalerów zieleni ochronnej na działkach budowlanych.

Odrębne zagadnienie dla rozwoju agroturystyki stanowią wsie letniskowe i zespoły zagród wiejskich nastawionych na przyjmowanie letników. Obok walorów przyrodniczych i sanitarnych niezbędna jest podstawowa baza usługowa (noclegi, wyżywienie, rozrywka, atrakcje lokalne). Na przykład: w rejonie Barcika Starego wzniesienie morenowe może być wykorzystane dla sportów zimowych - na tereny narciarskie i saneczkowe.

Dla celów konserwacyjno – rekreacyjnych oraz turystyki zabezpieczyć pasy ogólnodostępne wzdłuż cieków i rowów o szerokości 3-5 m.

Dla ochrony przeciwpożarowej odległość wszelkiej zabudowy od krawędzi lasów winna wynosić co najmniej 30 m.

PRZEWODNICZĄCA  
RADY GMINY SANNIKI  
  
Wanda Młiczarek