

To jest  
dokument  
całkowicie  
zgodny z  
17.

**UCHWAŁA NR 104 / XVIII / 2008**  
**RADY GMINY w LUBOWIDZU**  
**z dnia 16 grudnia 2008 roku**

w sprawie: uchwalenia „Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubowidz”.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity – Dz. U. Nr 142 z 2001 r. poz. 1591 z późniejszymi zmianami) art. 12 i 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn zm.) w związku z uchwałą nr 108/XXVII/2006 Rady Gminy w Lubowidzu z dnia 25 października 2006 roku i uchwałą nr 38/VI/2007 Rady Gminy w Lubowidzu z dnia 28 czerwca 2007 r. w sprawie przystąpienia do zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gm. Lubowidz RADA GMINY w LUBOWIDZU uchwała co następuje:

§1.

1. Uchwala się zmianę Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubowidz uchwalonego uchwałą nr 106/XXIII/2000 Rady Gminy w Lubowidzu z dn. 8 grudnia 2001r., zwana dalej „zmianą Studium”.
2. Zmiana Studium dotyczy części II – Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Lubowidz w zakresie:
  - a) Lokalizacji elektrowni wiatrowych w rejonie obrębu geodezyjnego Osówka, Żelaźnia i Lubowidz,
  - b) Ustaleń wynikających ze zmiany aktów prawnych, które weszły w życie po uchwaleniu Studium.

§2.

Załącznikami do niniejszej Uchwały są:

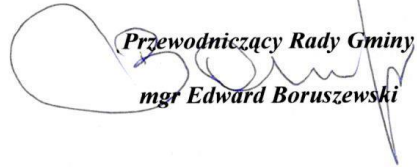
- 1) Tekst ujednolicony Studium – część II – Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Lubowidz – załącznik nr 1,
- 2) Rysunek Studium w skali 1:25000 obejmujący obszar gminy w granicach administracyjnych – załącznik nr 2,
- 3) Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag dotyczących projektu Zmiany Studium – załącznik nr 3.

§ 3.

Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi gminy Lubowidz.

§ 4.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia i podlega ogłoszeniu w sposób zwyczajowo przyjęty.

  
**Przewodniczący Rady Gminy**  
**mgr Edward Boruszewski**

**ZMIANA S T U D I U M**  
**UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW**  
**ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**  
  
**GMINY LUBOWIDZ**

**K I E R U N K I**  
**ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**  
**(Tekst ujednolicony)**

*Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr 104/XVIII/2008.*

*Rady Gminy w Lubowidzu z dnia 8grudnia 2008 roku.*

## SPIS TREŚCI

<b>WPROWADZENIE .....</b>	<b>5</b>
<b>I. IDENTYFIKACJA PODSTAWOWYCH PROBLEMÓW ROZWOJU GMINY .....</b>	<b>9</b>
1. PROBLEMY PRZYRODNICZE I EKOLOGICZNE.....	9
2. PROBLEMY ŚRODOWISKA KULTUROWEGO.....	10
3. PROBLEMY SPOŁECZNE .....	10
4. PROBLEMY STRUKTURALNE .....	11
5. PROBLEMY W ZAKRESIE KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ.....	11
<b>II. MOŻLIWOŚCI I SZANSE ROZWOJU GMINY .....</b>	<b>11</b>
<b>III. CELE ROZWOJU.....</b>	<b>13</b>
<b>IV. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO .....</b>	<b>14</b>
1. STRUKTURA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNA .....	14
2. USTALENIA W ZAKRESIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO .....	18
2.1. <i>Obszary objęte lub wskazane do objęcia ochroną prawną na podstawie przepisów szczególnych .....</i>	<i>18</i>
2.2. <i>Lokalne wartości środowiska przyrodniczego i zagrożenia środowiskowe ....</i>	<i>21</i>
2.3. <i>Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej .....</i>	<i>25</i>
2.4. <i>Obszary zabudowane .....</i>	<i>26</i>
2.5. <i>Obszary przeznaczone pod zabudowę .....</i>	<i>27</i>
2.6. <b>Zalecane standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu.....</b>	<b>28</b>
2.7. <b>Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych .....</b>	<b>29</b>
2.8. <i>Kierunki rozwoju komunikacji i infrastruktury technicznej.....</i>	<i>29</i>
2.9. <i>Obszary przewidziane do realizacji zadań i programów .....</i>	<i>32</i>
2.10. <i>Obszary wskazane do objęcia sporządzeniem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego .....</i>	<i>33</i>

## WPROWADZENIE

1. **Zmiana *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gm. Lubowidz*** wykonana została na podstawie uchwał Nr 168/XXVII/2006 Rady Gminy w Lubowidzu z dn. 25 października 2006 r. i Nr 38/VI/2007 z dn. 28 czerwca 2007 r. w sprawie przystąpienia do zmiany „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubowidz*”, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, z 2003r. poz. 717 z późn. zm.).
2. **Przedmiotowe uchwały Rady Gminy dotyczą fragmentu gminy w obrębie wsi Osówka, Żelaźnia i Lubowidz na styku gmin Kuczbork i Żuromin w zakresie uwzględnienia w rozwoju społeczno-gospodarczym gminy możliwości lokalizacji elektrowni wiatrowych. Wykorzystanie energii odnawialnej wpisuje się w uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy ujęte w I części dokumentu *Studium* (uchwała nr 106/XXIII/2000 Rady Gminy w Lubowidzu z dnia 08 grudnia 2000 r.). W związku z tym realizacja uchwały dotyczącej *Zmiany Studium* w określonym zakresie przestrzennym i merytorycznym wymaga dokonania zmiany tylko w części II – Kierunki zagospodarowania przestrzennego.**
3. **Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Lubowidz** zostały opracowane jako drugi etap prac nad **studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego**. Merytoryczną podstawą określenia kierunków zagospodarowania przestrzennego było szczegółowe rozpoznanie stanu istniejącego (I etap prac) i wynikających stąd uwarunkowań dalszego rozwoju, które zidentyfikowano w podziale na:
  - inspirujące rozwój (zbiór czynników i zjawisk pozytywnych), których wykorzystanie jest podstawą rozwoju obszaru,
  - ograniczające rozwój przestrzenny (problemy rozwoju), których likwidacja stanowi warunek pozytywnych przekształceń zachodzących w przestrzeni.

Zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym, która stanowiła formalną podstawę opracowania studium określono:

- obszary objęte lub wskazane do objęcia ochroną na podstawie przepisów szczególnych,
- lokalne wartości zasobów środowiska przyrodniczego i zagrożenia środowiskowe,
- obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej; w tym wyłączone z zabudowy,
- obszary zabudowane ze wskazaniem terenów wymagających przekształceń i rehabilitacji,
- obszary, które mogą być przeznaczone pod zabudowę, w tym przewidziane do zorganizowanej działalności inwestycyjnej,
- obszary, które mogą być przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wynikającą z potrzeby zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej,
- kierunki rozwoju komunikacji i infrastruktury technicznej,
- obszary, dla których sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jest obowiązkowe na podstawie przepisów szczególnych lub ze względu na istniejące uwarunkowania,
- obszary przewidywane do realizacji zadań i programów wynikających z polityki zagospodarowania przestrzennego kraju.

4. Stosownie do problematyki *Zmiany Studium* wymogi art. 10 ust. 2 ustawy z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określające zakres Studium, zostały uwzględnione poprzez dodatkowe zapisy oznaczone cieniem w ujednoliconej części tekstowej *Studium* - Kierunki zagospodarowania przestrzennego i dotyczą określenia:

- kierunków zmian w strukturze przestrzennej (ujętych w rozdz. IV pkt 1. Struktura funkcjonalno-przestrzenna),
- kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenu (pkt 2.6. Zalecane standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu),
- obszarów oraz zasad ochrony środowiska (pkt 2.2. Lokalne wartości środowiska przyrodniczego i zagrożenia środowiskowe),

- obszarów i zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków (pkt 2.1. Obszary objęte lub wskazane do objęcia ochroną prawną na podstawie przepisów szczególnych),
- kierunków rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej (pkt 2.8. Kierunki rozwoju komunikacji i infrastruktury technicznej),
- obszarów, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym (pkt 2.9. Obszary przewidziane do realizacji zadań i programów),
- obszarów, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów (pkt 2.9. Obszary przewidziane do realizacji zadań i programów),
- obszarów, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup> (pkt 2.10. Obszary wskazane do objęcia sporządzeniem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego),
- obszarów, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (pkt 2.10. Obszary wskazane do objęcia sporządzeniem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego),
- kierunków i zasad kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej (pkt 2.3. Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej),
- obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych (pkt 2.7. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych).

Z uwagi na zakres merytoryczny i przestrzenny *Zmiany Studium* nie zachodzi potrzeba określania:

- 1) obiektów lub obszarów, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny,
- 2) obszarów pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej,
- 3) obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji,
- 4) granic terenów zamkniętych i ich stref ochronnych.

5. W zatwierdzonym dokumencie „Studium” (uchwała nr 106/XXIII/2000 Rady Gminy w Lubowidzu z dnia 08 grudnia 2000 r.) rejon wsi Osówka, Żelaźnia i Lubowidz położony jest w strefie funkcjonalno – przestrzennej C1 – wykorzystania potencjału rolniczej przestrzeni produkcyjnej dla intensyfikacji rolnictwa oraz aktywizacji w oparciu o eksploatację złóż kruszywa naturalnego. Przedmiotowy obszar predystynowany jest do rozwoju rolnictwa (grunty orne przeważnie słabe jakościowo) oraz planowanych dolesień. Występują tu tereny potencjalnej eksploatacji złóż kopalin (obręb Osówka) oraz tereny zabudowy zagrodowej we wsi Żelaźnia. W obszarze tym nie występują tereny zagrożenia powodziowego, dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury współczesnej.

6. Analiza wniosków zgłoszonych do *Zmiany Studium* w trybie art. 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak również analiza Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego i programów zawierających inwestycje celu publicznego o znaczeniu krajowym, wskazuje, że w obszarze objętym zmianą *Studium* nie będą realizowane inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym. Nie przewidywane są tu również inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym (na podstawie informacji z Urzędu Gminy).

W zawiązku z obowiązującymi przepisami prawnymi, które weszły w życie po 2000 roku (tj. po zatwierdzeniu *Studium*) wprowadza się na obszarze gminy w jej granicach administracyjnych obszary objęte ochroną prawną – Natura 2000 oraz obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz osuwania się mas ziemnych. Ponadto wprowadza się aktualne przepisy dotyczące obszarów objętych ochroną prawną na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody oraz numery dróg powiatowych zgodnie z Uchwałą Nr 1351/289/06 Zarządu Województwa Mazowieckiego z dnia 27 czerwca 2006 r. w sprawie nadania numerów dla dróg powiatowych na obszarze Województwa Mazowieckiego.

*Zmiana Studium* składa się z dwóch integralnych części tekstowej i graficznej. Na załączniku graficznym w skali 1:25 000 wprowadzono następujące oznaczenia:

- a) rejon o korzystnych warunkach dla lokalizacji elektrowni wiatrowych,
- b) tereny pozostające w użytkowaniu rolniczym z planowanych zalesień,
- c) obszary Natura 2000,
- d) obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych.

# I. IDENTYFIKACJA PODSTAWOWYCH PROBLEMÓW ROZWOJU GMINY

Szczegółowe rozpoznanie stanu zagospodarowania przestrzennego gminy dokonane w I etapie opracowania „*Studium*” pozwala na identyfikację głównych problemów występujących w zagospodarowaniu gminy, które można określić jako:

- przyrodnicze i ekologiczne
- środowiska kulturowego
- społeczne
- strukturalne
- infrastruktury technicznej i komunikacji

## 1. Problemy przyrodnicze i ekologiczne

- Konieczność przestrzegania zasad gospodarowania na terenach chronionych (Górznieńsko-Lidzbarski Park Krajobrazowy, **obszar Natura 2000**, obszary chronionego krajobrazu, użytki ekologiczne, obszary źródliskowe rzek: Skrwy, Chraponianki i Swojęcianki, tereny Głównego Zbiornika Wód Podziemnych, strefy ochrony sanitarnej ujęć wody) oraz wokół obiektów prawnie chronionych (pomniki przyrody) przy jednoczesnej potrzebie rozwoju działalności gospodarczej
- Znaczny udział obszarów o słabej izolacyjności gruntowej warstw wodonośnych (ograniczenie w lokalizacji przemysłu wodochłonnego, wykluczenie rolniczego wykorzystania ścieków bytowo-gospodarczych, ograniczenia w eksploatacji kruszywa)
- Nieuregulowana gospodarka wodno-ściekowa
- Deficyt jakościowy wód powierzchniowych (ponadnormatywne zanieczyszczenie wód) i zagrożenie deficytem ilościowym (rzeczywista wielkość dyspozycyjnych zasobów wód powierzchniowych jest mniejsza od szacunkowych zasobów)
- Niedoinwestowanie w budowę zbiorczych systemów kanalizacyjnych wobec wyposażenia wszystkich jednostek osadniczych w systemy wodociągowe.

## **2. Problemy środowiska kulturowego**

- Brak rozpoznania terenu gminy metodą Archeologicznego Zdjęcia Polski przy równoczesnych informacjach o znaleziskach i niezlokalizowanych miejscach potencjalnych znalezisk, stanowi utrudnienie przy planowaniu terenów rozwojowych, a w przypadku działań inwestycyjnych utrudnienie w postaci konieczności dokonania takiego rozpoznania i ewentualne przeprowadzenie prac ratowniczych
- Brak obiektów wpisanych do rejestru zabytków przy równoczesnym istnieniu szeregu obiektów wartych zachowania, ochrony i podniesienia ich atrakcyjności, szczególnie w kontekście potencjalnego rozwoju ruchu turystycznego w tym rejonie (Lubowidz - zespół sakralny, młyn wodny, zespół cmentarza z kaplicą grobową, zespół podworski; Zieluń - zespół kościelny; Lisiny - zespół podworski, szereg domów mieszkalnych i gospodarczych w większości miejscowości)
- Zagrożony cenny układ przestrzenny Nowych Konopat (XIX-wieczny, ulicowy układ wsi leśnej) w związku z nasilonym tutaj ruchem (osadnictwem) letniskowym, przy równoczesnej groźbie powstania na terenie Górznieńsko-Lidzbarskiego Parku Krajobrazowego zbyt dużej jednostki osadniczej.

## **3. Problemy społeczne**

- Postępujący spadek zaludnienia gminy powodujący deformację struktury wieku, będący rezultatem malejącego poziomu przyrostu naturalnego i odpływu ludności z gminy (ujemne saldo migracji)
- Wysoki udział ludności w wieku nieprodukcyjnym powodujący duże obciążenie ekonomiczne ludności w wieku produkcyjnym
- Relatywnie wysoki wskaźnik ludności w wieku poprodukcyjnym. Konieczność zapewnienia odpowiedniej opieki socjalnej i medycznej w kontekście niskiej dostępności ludności gminy do usług medycznych
- Postępujący proces pauperyzacji ludności (ok. 25% ludności korzysta ze świadczeń pomocy społecznej).

#### **4. Problemy strukturalne**

- Niedostateczny poziom wyposażenia w infrastrukturę społeczną i techniczną jednostek osadniczych przy jednoczesnym rozdrobnieniu sieci osadniczej
- Brak zainwestowania w przetwórstwo płodów rolnych (nie dostosowanie podaży)
- Niedostosowana baza techniczna szkół do wymogów wprowadzonej reformy oświaty
- Niska aktywność gospodarcza (mała liczba podmiotów gospodarczych) i wynikające stąd niskie zatrudnienie w sferze pozarolniczej
- Ograniczenie możliwości rozwoju agroturystyki wynikające z niskiego standardu zabudowy mieszkaniowej (niski stopień wyposażenia mieszkań w urządzenia sieciowe - kanalizacja, gaz)
- Ograniczone możliwości intensyfikacji rolnictwa wynikające z niskiej jakości rolniczej przestrzeni produkcyjnej (około 87% stanowią grunty orne V i VI klasy bonitacyjnej).

#### **5. Problemy w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej**

- Słaba jakość dróg pod względem parametrów technicznych: stan techniczny, szerokość, nawierzchnia
- Brak koncepcji gazyfikacji gminy - oddalenie gminy od sieci gazowych
- Brak zorganizowanego systemu odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków.

## **II. MOŻLIWOŚCI I SZANSE ROZWOJU GMINY**

- Wysokie walory przyrodniczo-krajobrazowe i mikroklimatyczne tworzące warunki dla rozwoju turystyki i wypoczynku:
  - urozmaicona rzeźba terenu - czynnik decydujący o walorach krajobrazowych,
  - rozległe obszary leśne (ca 35%) odporne na antropopresję o korzystnych warunkach mikroklimatycznych,
  - rzeka Wkra, która stwarza korzystne warunki do utworzenia szlaku kajakowego i zwiększenia atrakcyjności turystycznej doliny przez zabudowę hydrotechniczną (zbiorniki zalewowe),

- Górznieńsko-Lidzbarski Park Krajobrazowy stwarza korzystne warunki do rozwoju turystyki kwalifikowanej,
  - osobliwości przyrodnicze w obrębie rezerwatów (w sąsiedztwie gminy) oraz parku krajobrazowego (GLPK) udostępniane przez szlaki turystyczne i ścieżki dydaktyczne mogą stanowić urozmaicenie wypoczynku dla agroturystów i letników (turystyka pobytowa),
  - korzystne warunki aerosanitarne - czyste powietrze, brak obiektów zanieczyszczających, mikroklimat lasów sprzyjający wypoczynkowi i odnowie biologicznej człowieka,
  - znaczny udział gleb o małej przydatności dla produkcji rolnej, które mogą być przeznaczone pod zagospodarowanie turystyczne (podaż gruntów przekracza popyt),
  - potencjalna pojemność turystyczna jednostek osadniczych predysponowanych do rozwoju rekreacji jest niższa od chłonności rekreacyjnej lasów (co oznacza, że zagospodarowanie turystyczne nie powinno negatywnie wpływać na przyrodnicze walory rekreacyjne gminy)
- Usytuowanie na obrzeżu GLPK i innych atrakcyjnych przyrodniczo, a co za tym idzie turystycznie terenów, miejscowości o historycznych układach przestrzennych i zawierających szereg obiektów o charakterze zabytkowym (Bądryń, Lubowidz, Syberia, Zieluń, Sinogóra i inne) stanowi szansę, możliwość lokowania w nich funkcji turystyczno-letniskowych bez bezpośredniej ingerencji bazy turystycznej w tereny naturalne
  - Wykształcona w sposób zapewniający dobre powiązania wewnętrzne sieć drogowa
  - Korzystne warunki do rozwijania agro- i ekoturystyki
  - Czyste i mało przekształcone środowisko naturalne umożliwiające rozwój produkcji atestowanych ekologicznie surowców rolnych i ich przetwarzanie
  - Korzystne warunki dla lokalizacji małych zakładów przetwórstwa rolno-spożywczego
  - Warunki dla rozwoju chowu bydła (duże obszary łąk i pastwisk) i produkcji drobiarskiej

- Korzystne warunki dla rozwoju produkcji materiałów budowlanych na bazie występujących surowców naturalnych (kruszywo)
- Możliwość rozwoju przemysłu drzewnego i meblarskiego (wysoka lesistość gminy i możliwość jej powiększenia).

### III. CELE ROZWOJU

Cele rozwoju gminy wynikają ze wskazanych problemów i możliwości rozwoju gminy, jak również z kierunków polityki przestrzennego zagospodarowania kraju.

Rozwój gminy powinien polegać na pełnym zaspakajaniu potrzeb społeczności lokalnej, przy jednoczesnym zachowaniu równowagi między aktywnością gospodarczą a ochroną środowiska przyrodniczego i kulturowego.

Jako wiodące cele rozwoju gminy przyjmuje się:

- wzrost aktywności gospodarczej gminy poprzez:
  - rozwój funkcji rekreacyjnej
  - wykorzystanie rolniczej przestrzeni produkcyjnej
  - rozwój małych zakładów produkcyjnych
  - rozwój lokalnego rynku pracy
  - wykorzystanie zasobów surowców mineralnych
  - promocję gminy
- poprawa jakości życia mieszkańców poprzez:
  - wzrost podaży miejsc pracy
  - zapewnienie odpowiedniego standardu usług
  - poprawę warunków zamieszkania
- ochrona i racjonalne kształtowanie środowiska przyrodniczego i kulturowego poprzez:
  - zachowanie istniejących wartości (walorów) środowiska
  - poprawa stanu czystości wód powierzchniowych
  - racjonalne wykorzystanie surowców mineralnych
  - wprowadzenie zalesień i zadrzewień
  - utrzymanie i rewaloryzacja zasobów materialnych dziedzictwa kulturowego

- rozwój i usprawnienie systemów komunikacji i infrastruktury technicznej poprzez:
  - podniesienie stanu technicznego i parametrów użytkowych dróg
  - stworzenie kompleksowych systemów gospodarki wodno-ściekowej
  - budowę sieci gazowej
- kształtowanie ładu przestrzennego poprzez:
  - uporządkowanie zabudowy jednostek osadniczych
  - wyeliminowanie lub złagodzenie konfliktów wynikających z różnych sposobów użytkowania terenów.

## IV. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

### 1. Struktura funkcjonalno-przestrzenna

W strukturze wewnętrznej gminy po uwzględnieniu lokalnych różnicowań przestrzennych wynikających z uwarunkowań przyrodniczych, społeczno-ekonomicznych i techniczno-infrastrukturalnych, predyspozycji funkcjonalnych oraz roli obszaru w rozwoju gospodarczym gminy wyodrębniono strefy funkcjonalno-przestrzenne:

**Strefa A** - *ochrony wysokich walorów przyrodniczo-krajobrazowych i rozwoju funkcji rekreacyjnej oraz usługowo-osadniczej*, obejmująca północną i środkową część gminy - obszar Górznieńsko-Lidzbarskiego Parku Krajobrazowego i dolinę rzeki Wkry w obrębie Obszaru Chronionego Krajobrazu wraz z jednostkami osadniczymi: Bądryń, Dziwy, Galumin, Konopaty Nowe, Konopaty Stare, Lubowidz, Łazy, Pątki, Płociczno, Przerodki, Ruda, Sinogóra, Syberia, Toruniak i Zieluń.

**Strefa B** - *strefa rozwoju rolnictwa i zachowania walorów przyrodniczo-krajobrazowych*, obejmująca zachodnią część gminy (z dominacją łąk i pastwisk w strukturze użytków rolnych) w Obszarze Chronionego Krajobrazu z jednostkami osadniczymi: Goliaty, Jasiony, Kipichy, Huta, Młeczówka, Obórki, Purzyce, Zatorowizna i Zdrojki.

**Strefa C** - *aktywności gospodarczej w oparciu o korzystne walory rolniczej przestrzeni produkcyjnej i obszary występowania złóż kruszywa naturalnego.*

**Strefa C-1** - o dominującej funkcji rolno-leśnej i produkcyjnej (wykorzystanie surowców mineralnych), obejmująca wschodnią część gminy (na wschód od doliny Wkry) z jednostkami osadniczymi: Kozilas, Lubowidz (częściowo), Mały Las, Biały Dwór, Osówka, Straszewy, Wronka, Wylązłowo i Żeleźnia.

**Strefa C-2** - o wiodącej funkcji rolniczo-osadniczej, obejmująca południową część gminy z miejscowościami: Cieszki, Rynowo i Żarnówka.

Podstawowe kierunki rozwoju zagospodarowania przestrzennego i główne działania w wydzielonych strefach funkcjonalno-przestrzennych przedstawiają się następująco:

**Strefa A** - tworzenie warunków dla rozwoju funkcji rekreacyjnej podporządkowanej ochronie wysokich walorów przyrodniczo-krajobrazowych.

Główne kierunki działania:

- Prowadzenie działalności gospodarczej zgodnie z zasadami gospodarowania na obszarach objętych ochroną prawną (Natura 2000, GLPK, OchK);
- Wykluczenie wszelkiej działalności stwarzającej zagrożenia dla walorów przyrodniczo-krajobrazowych i mogącej pogorszyć stan środowiska przyrodniczego;
- Poprawa stanu czystości rz. Wkry:
  - uporządkowanie gospodarki wodno-ściekowej i gospodarki odpadami,
  - ograniczenie nawożenia mineralnego na obszarach rolniczych w dolinach rzek;
- Ochrona obszarów leśnych przed zmianą stosunków wodnych (niewskazane odwadnianie terenów podmokłych w sąsiedztwie lasów);
- Przygotowanie oferty terenów dla:
  - realizacji zabudowy mieszkaniowej i usługowej,
  - rozwoju zainwestowania turystyczno-wypoczynkowego i urządzenia ogólnodostępnych terenów rekreacyjnych,
  - eksploatacji kruszywa (surowców okrucowych) na potrzeby lokalne;
- Podniesienie atrakcyjności krajobrazowej i rekreacyjnej obszaru przez budowę zbiorników retencyjnych na rzece Wkrze zgodnie z przepisami odrębnymi;
- Przygotowanie i realizacja infrastruktury technicznej (kanalizacja oraz telefonizacja) zapewniającej odpowiedni standard istniejącego i projektowanego budownictwa;

- Porządkowanie i uzupełnianie istniejącej zabudowy (adaptacja na cele letniskowe oraz lokalizacja nowej zabudowy);
- Realizacja nowych siedlisk, bądź obiektów rekreacyjnych pod warunkiem zharmonizowania ich z krajobrazem;
- Przygotowanie wskazanych terenów do zagospodarowania rekreacyjnego (w różnych formach) w rejonie wsi: Bądryń, Dziwy, Galumin, Konopaty, Lubowidz, Łazy, Pątki, Przerodki, Ruda, Sinogóra, Toruniak i Zieluń;
- Tworzenie warunków do rozwoju: rolnictwa ekologicznego, produkcji zdrowej żywności i agroturystyki;
- Zalesianie gleb słabych jakościowo mało przydatnych dla rolnictwa;
- Przestrzeganie zasad zachowania zabytkowych układów przestrzennych w miejscowościach: Bądryń, Konopaty Nowe, Konopaty Stare, Lubowidz, Syberia i Zieluń.

*Strefa B - aktywizacja produkcji rolnej w oparciu o duże obszary użytków zielonych z zachowaniem zasad gospodarowania na Obszarze Chronionego Krajobrazu.*

Główne kierunki działań:

- Utrzymanie dotychczasowych form rolniczego zagospodarowania terenu z uwzględnieniem korzystnych warunków do rozwoju hodowli bydła mlecznego i rzeźnego;
- Tworzenie warunków rozwoju rolnictwa ekologicznego (biodynamicznego);
- Ochrona trwałych użytków zielonych w obrębie obszaru źródłiskowego rzeki Skrwy przed zmianą stosunków wodnych (odwadnianie) i sposobu użytkowania;
- Stosowanie ściółkowych technologii chowu bydła (zakaz rolniczego wykorzystania ścieków odzwierzęcych);
- Zalesianie gruntów o niskiej przydatności dla produkcji rolnej;
- Uzupełnianie i porządkowanie istniejącej zabudowy;

- Przestrzeganie zasad zachowania zabytkowych układów przestrzennych w miejscowościach: Huta i Mleczówka.

*Strefa C-1 - wykorzystanie potencjału rolniczej przestrzeni produkcyjnej dla intensyfikacji rolnictwa oraz aktywizacja w oparciu o eksploatację złoża kruszywa naturalnego.*

Główne kierunki działań:

- Rozwój rolnictwa z uwzględnieniem istniejącej specjalizacji gospodarstw, tradycji upraw i wykształconych kierunków produkcji rolnej;
- Ochrona gleb dobrych jakościowo i gruntów leśnych przed zmianą przeznaczenia na cele nierolnicze;
- Zalesianie gleb najsłabszych jakościowo oraz rekultywacja wyrobisk poeksploatacyjnych w kierunku leśnym (poza terenami o korzystnych warunkach dla lokalizacji elektrowni wiatrowych);
- Przestrzeganie zasad gospodarowania na obszarze Natura 2000 oraz na obszarze chronionego krajobrazu;
- Ochrona użytku ekologicznego „Bagno Straszewy” przed osuszeniem;
- Racjonalne gospodarcze wykorzystanie lasów;
- Eksploatacja surowców okruchowych na skalę przemysłową w rejonie Osówki (poza obszarem OChK) oraz na potrzeby lokalne (w obrębie OChK) w rejonach występowania kruszywa naturalnego
- Przygotowanie oferty terenów dla realizacji budownictwa mieszkaniowego i usługowego w Lubowidzu;
- Preferowanie rozwoju rolnictwa ekologicznego opartego na bezpiecznych ekologicznie technologiach;
- Zachowanie zabytkowych układów urbanistycznych w miejscowościach: Osówka, Straszewy, Wronka i Wylazłowo;
- Uzupełnianie i porządkowanie istniejącej zabudowy w jednostkach osadniczych;

- Ochrona wód w głębszych przed zanieczyszczeniem (nie wskazane lokalizacja inwestycji mogących pogorszyć jakość wód) w obszarze słabej izolacyjności gruntowej;
- **Możliwość wykorzystania warunków naturalnych dla lokalizacji elektrowni wiatrowych w południowo-wschodniej części gminy.**

*Strefa C-2 - strefa o wiodącej funkcji rolniczej.*

Główne kierunki działań:

- Intensyfikacja rolnictwa w oparciu o gleby wysokiej jakości w rejonie miejscowości: Cieszki i Bądryń oraz trwałe użytki zielone w rejonie miejscowości: Żarnówka, Rynowo, Sinogóra;
- Stosowanie zasad gospodarowania na **obszarze Natura 2000** i na obszarze chronionego krajobrazu.
- Ochrona przed zmianą sposobu użytkowania i zmianą stosunków wodnych łąk i pastwisk (na glebach pochodzenia organicznego) położonych w obszarach źródłiskowych rzek: Chraponianka i Swojęcianka.

W strefach A, B i C uwzględniając cechy funkcjonalno-przestrzenne jednostek osadniczych (lub terenów) Studium wskazuje możliwość określenia obszarów przestrzeni publicznej, jako obszarów o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, na etapie opracowywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

## **2. Ustalenia w zakresie zagospodarowania przestrzennego**

### **2.1. Obszary objęte lub wskazane do objęcia ochroną prawną na podstawie przepisów szczególnych**

#### *Środowisko przyrodnicze*

- *Górznieńsko-Lidzbarski Park Krajobrazowy* (GLPK) zajmuje północno-zachodnią część gminy o powierzchni 5 230,2 ha tj. około 27,4% obszaru gminy. Został utworzony w 1990 r. w celu ochrony krajobrazu części Pojezierza Chełmińsko-Dobrzyńskiego o wysokich walorach przyrodniczo-krajobrazowych, kulturowych, zdrowotnych i rekreacyjnych. **Zasady gospodarowania określa Rozporządzenie Wojewody Mazowieckiego nr 55 z dnia 17 maja 2005 r. w sprawie GLPK w części położonej w województwie mazowieckim (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 120, poz. 3561 z**

późn. zm.). Obszar Parku planowany jest do objęcia ochroną jako obszar Natura 2000 – specjalny obszar ochrony siedlisk „Ostoja Lidzbarska”.

- *Obszary Natura 2000, w tym:*

- obszar specjalnej ochrony ptaków „Doliny Wkry i Mławki” o powierzchni w gm. Lubowidz 1914,3 ha obejmuje pradolinę Wkry wraz z przyległymi łąkami oraz wysoczyznę i jej stromym stokiem z grądami zboczowymi. W ostoi stwierdzono występowanie bobra, wydry oraz 24 gatunków ptaków z załącznika I Dyrektywy Ptasiej. Dla zachowania istniejących walorów przyrodniczych konieczne jest przeciwdziałanie zagrożeniom do których należą m.in.: zamiana łąk na grunty orne, zaniechanie użytkowania łąk i pastwisk, nadmierne pogłębianie rowów melioracyjnych, zaśmiecanie i niszczenie runa leśnego,
- planowany specjalny obszar ochrony siedlisk „Ostoja Lidzbarska” obejmuje duży kompleks leśny w północno-wschodniej części gminy. Do potencjalnych zagrożeń obszaru należą m.in.: niekontrolowany rozwój turystyki i rekreacji, intensyfikacja pozyskiwania drewna w starodrzewiu, zaprzestanie użytkowania łąk w enklawach leśnych i zanieczyszczanie powietrza.

Szczegółowe zasady gospodarowania określają plany ochrony opracowane zgodnie z wymogami ustawy o ochronie przyrody. Do czasu ich zatwierdzenia w gospodarowaniu na tym obszarze należy uwzględniać przepisy art. 33, 34, 35, 35a i 36 ustawy z dnia 16 kwietnia o ochronie przyrody (Dz. U. Nr 92 z 2004 r. z późn. zm.).

- *Obszary Chronionego Krajobrazu (OChK)* zajmują 13 451,13 ha tj. ca 70,5% powierzchni gminy. *Zasady gospodarowania* określają: Rozporządzenie nr 19 Wojewody Mazowieckiego z dnia 15 kwietnia 2005 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Okolice Rybna i Lidzbarska (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2005 r. Nr 91 poz. 2451), Rozporządzenie nr 18 Wojewody Mazowieckiego z dnia 15 kwietnia 2005 r. w sprawie Zieluńsko-Rzęgnowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2005 r. Nr 91 poz. 2450z późn. zm.) i Rozporządzenie nr 23 Wojewody Mazowieckiego z dnia 15 kwietnia 2005 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Międzyrzecze Skrwy i Wkry (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2005 r. Nr 91 poz. 2455 ).

- *Pomniki przyrody ożywionej* znajdują się w miejscowościach:

- Lubowidz - grupa 7 lip drobnolistnych (teren wokół kościoła),
  - grupa drzew: 3 jesiony wyniosłe, 4 klony pospolite, 5 lip drobnolistnych (teren przy kościele),
- Ruda - 2 lipy drobnolistne
- Przerodki - 1 sosna pospolita
- Zieluń - 1 lipa drobnolistna
- *Użytek ekologiczny „Bagno Straszewy”* (o pow. 6,89 ha) położony w obniżeniu terenu, we wschodniej części gminy charakteryzuje się bogactwem występowania awiofauny (47 gatunków ptaków) oraz jest miejscem lęgowym dla 8 gatunków płazów.
- W granicach gminy wyróżnia się ponadto:
  - obszar o funkcji *krajowego korytarza ekologicznego* (koncepcja ECONET-PL)
  - *Obszar Najwyższej Ochrony Wód Podziemnych* obejmujący teren *Głównego Zbiornika Wód Podziemnych* położony w centralnej i wschodniej części gminy (na wschód od linii Nowe Konopaty-Dziwy)
  - *Obszar źródliskowy rzeki Skrwy* dla zachowania prawidłowego funkcjonowania jeziora Skrwilno (pow. Rypin woj. kujawsko-pomorskie) i reżimu hydrologicznego rzeki Skrwy
  - *Obszar źródliskowy rzeki Chraponiaki i Swojęcianki* dla zapewnienia optymalnego funkcjonowania projektowanego rezerwatu przyrody *Siemcichy*.

### ***Środowisko kulturowe***

Do objęcia ochroną wskazuje się:

- miejscowości o dobrze zachowanych historycznych układach przestrzennych: Bądryń, Huta, Konopaty, Konopaty Stare, Lubowidz, Mleczówka, Osówka, Syberia, Wronka, Działania inwestycyjne w tych miejscowościach nie mogą zmieniać ich układu komunikacyjnego oraz charakteru i skali ich zabudowy,
- pozostałości po założeniu podworskim w Lubowidzu (jedyne zachowane na terenie gminy tego rodzaju) - dotyczy układu obiektów i zieleni,
- cmentarze (również miejsce cmentarza wyznania mojżeszowego w Zieluniu), jako ściśle powiązane z historią rejonu oraz figurki i krzyże przydrożne często oznaczające miejsca starych mogił (nie można zatem zmieniać ich usytuowania),

- starą tradycyjną zabudowę - adaptacja na cele rekreacyjne, kulturowe czy usługowe.

Poza tym zaleca się:

- przebadanie archeologicznie terenu gminy,
- ograniczenie nowej zabudowy mieszkaniowej do parterowej z poddaszem użytkowym,
- projektowanie zabudowy z uwzględnieniem tradycyjnych rozwiązań w zakresie rozplanowania, skali, materiału i detalu budowlanego,
- objęcie ochroną konserwatorską poprzez wpis do rejestru zabytków najbardziej wartościowych kulturowo obiektów.

Na terenach lokalizacji elektrowni wiatrowych istnieje konieczność dokonania rozpoznania archeologicznego przed przystąpieniem do prac ziemnych. W przypadku natrafienia na stanowisko archeologiczne jego ratownicze zbadanie jest obowiązkiem inwestora, a wyniki rozpoznania oraz ewentualnych badań należy przekazać do Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

## 2.2. Lokalne wartości środowiska przyrodniczego i zagrożenia środowiskowe

Lokalne wartości środowiska

Elementy środowiska	Zasady użytkowania, zakres ochrony
1	2
Kompleksy leśne (ponad 35% powierzchni gminy)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Użytkowanie wg ustaleń planów urządzeniowo-leśnych z preferowaniem naturalnego kierunku hodowli lasu</li> <li>- Użytkowanie zapewniające utrzymanie cennych walorów przyrodniczych na obszarach objętych ochroną prawną</li> <li>- Ochrona przed zmianą użytkowania gruntów leśnych</li> <li>- Racjonalne gospodarcze wykorzystanie lasów (unikanie wyrębów całkowitych, odnowa drzewostanu)</li> <li>- Zwiększanie różnorodności gatunkowej w obrębie monokulturowych obszarów leśnych</li> <li>- Zwiększanie odporności na antropopresję przez dobór gatunków drzew właściwych dla danego siedliska</li> <li>- Zwiększenie powierzchni leśnych przez dolesienia w obrębie terenów o niskiej przydatności dla produkcji rolnej, enklaw śródleśnych i terenów przyległych do innych lasów w celu utworzenia zwartych kompleksów</li> <li>- Ochrona p.pożarowa lasów przez zachowanie dróg pożarowych między lasem a obszarami zabudowy mieszkaniowej, letniskowej, turystycznej</li> <li>- Ochrona obszarów leśnych przed zmianą stosunków wodnych (nie wskazane odwodnienie terenów podmokłych w sąsiedztwie lasów)</li> </ul>

1	2
Użytki zielone	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Preferowane dotychczasowe użytkowanie</li> <li>- Ochrona przed zmianą sposobu użytkowania łąk i pastwisk na glebach pochodzenia organicznego</li> <li>- Ochrona przed zmianą stosunków wodnych (odwadnianie)</li> <li>- Zakaz gnojowicowania i rolniczego wykorzystania ścieków bytowo-gospodarczych z uwagi na położenie w obszarze źródłiskowym rzeki Skrwy, Chraponianki i Swojęcianki</li> <li>- Ograniczenie nawożenia mineralnego do niezbędnego minimum</li> </ul>
Gleby	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Preferowane rolnicze użytkowanie gleb klasy III i IV oraz ich ochrona przed przeznaczeniem na cele nierolnicze</li> <li>- Wskazane leśne zagospodarowanie gleb klasy V, VI, VIz oraz leśny kierunek rekultywacji nieużytków rolniczych</li> <li>- Przeciwdziałanie erozji wietrznej gleb przesuszonych przez wprowadzanie zalesień, zadrzewień śródpolnych</li> <li>- Zapobieganie erozji wodnej na obszarach okresowo zalewanych lub nadmiernie uwodnianych przez regulację stosunków wodnych</li> <li>- Zadrzewianie (zakrzaczanie) terenów skarp i zboczy o spadkach powyżej 10° (zapobieganie erozji)</li> </ul>
Wody powierzchniowe (rzeka: Wkra, Skrwa i obszary źródłiskowe rzek: Chraponianki, Skrwy i Swojęcianki)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Poprawa stanu czystości rz. Wkry i jej dopływów</li> <li>- Ochrona jakości i zasobów wód powierzchniowych i podziemnych poprzez: <ul style="list-style-type: none"> <li>- budowę oczyszczalni ścieków i kanalizacji w obrębie zwartej zabudowy jednostek osadniczych</li> <li>- racjonalne nawożenie gruntów rolnych, w tym użytków zielonych w celu zmniejszenia migracji substancji biogenych do cieków</li> <li>- zwiększenie retencji zbiornikowej na rzece Wkrze</li> <li>- wyłączenie z zainwestowania tarasów zalewowych (nie wskazana lokalizacja obiektów mieszkalnych, inwentarskich, lotniskowych itd.)</li> <li>- zakaz rolniczego wykorzystania ścieków bytowo-komunalnych (i inwentarskich) w obszarach źródłiskowych</li> </ul> </li> </ul>
Wody podziemne (obszar Najwyższej Ochrony - główny zbiornik wód podziemnych)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Na obszarze o słabej izolacyjności gruntowej ograniczenia: <ul style="list-style-type: none"> <li>- lokalizacji inwestycji mogących pogorszyć jakość wód (przemysł wodochłonny)</li> <li>- nierolniczego wykorzystania ścieków bytowo-gospodarczych i odzwierzęcych (gnojowica)</li> </ul> </li> </ul>

1	2
Krajobraz	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zachowanie osobliwości krajobrazowych doliny Wkry dotyczy w szczególności następujących elementów przestrzennych:               <ul style="list-style-type: none"> <li>- meandrowe dno doliny rzeki Wkry w pobliżu wsi Przerodki</li> <li>- dolinka na lewobrzeżnym brzegu Wkry w rejonie Zielunia</li> <li>- skarpa nadwkrzańska lewobrzeżna między Zieluniem a Rudą (o dł. ca 2 km i wysokości względnej ca 25 m)</li> <li>- dno doliny przełomowej między Zieluniem a Rudą (o dł. ca 2 km)</li> <li>- boczna dolinka wraz z ciekami w rejonie miejscowości Borchyny (o dł. ca 1,5 km)</li> <li>- dno doliny rzeki Wkry w południowym rejonie wsi Bądryń</li> </ul> </li> <li>- Ochrona istniejących lasów, zadrzewień przydrożnych, ich pielęgnacja i odnowa</li> <li>- Ochrona starodrzewu na terenach wiejskich, szczególnie w sąsiedztwie obiektów o charakterze zabytkowym (zespół sakralny w Lubowidzu, założenia parkowe, cmentarze)</li> <li>- Tworzenie zadrzewień kurtynowych w obrębie dużych obiektów inwentarskich i innych obiektów infrastruktury (wysypiska, oczyszczalnie, stacje benzynowe itd.), w celu zapobiegania konfliktom funkcjonalno-przestrzennym</li> <li>- Ochrona zabytkowych założeń układów urbanistycznych, ich odnowa i uzupełnienie</li> </ul>
Surowce mineralne - udokumentowane „Złoże Osówka” i zasoby szacunkowe w rejonach występowania	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Eksploatacja kruszywa zgodnie z koncesją i zasadami racjonalnego gospodarowania złożem (w obrębie udokumentowanego złoża)</li> <li>- Zakaz składowania odpadów w wyrobiskach z uwagi na małą izolacyjność gruntową warstw wodonośnych (główny zbiornik wód podziemnych)</li> <li>- Sukcesywna rekultywacja wyrobisk poeksploatacyjnych</li> </ul>

### ***Zagrożenia środowiskowe***

Zagrożenia dla poszczególnych elementów środowiska przyrodniczego i warunków życia ludzi wynikają głównie z:

- istniejących uwarunkowań fizjograficznych

- słaba izolacyjność gruntowa warstw wodonośnych na znacznym obszarze stanowi zagrożenie dla jakości wód podziemnych (migracja wgłębna zanieczyszczeń),
- aktualnego stanu środowiska
  - nadmiernie zanieczyszczone wody powierzchniowe (n.o.n.) mogą pogorszyć jakość wód podziemnych (infiltracja),
  - nieuregulowana gospodarka wodno-ściekowa (kanalizacją objęto tylko część zabudowy wielorodzinnej ośrodka gminnego, znaczna ilość nieoczyszczonych ścieków trafia do wód powierzchniowych powodując ich degradację),
- istniejące zainwestowanie i funkcje terenu:
  - funkcjonowanie *inwestycji szczególnie uciążliwej dla środowiska* - eksploatacja (na skalę przemysłową) kruszywa „Złoża Osówka”, która oddziałuje negatywnie na wszystkie elementy środowiska, tj. na powietrze, powierzchnię ziemi, szatę roślinną oraz może zagrozić jakości wód podziemnych,
  - funkcjonowanie *obiektów mogących pogorszyć stan środowiska*:
    - stacje benzynowe i punkty dystrybucji paliw
    - drogi wojewódzkie i powiatowe o znacznym natężeniu ruchu
    - wysypisko odpadów komunalnych w Lubowidzu
    - oczyszczalnie ścieków w Lubowidzu i Bądzyniu (obiekty o przestarzałej technologii).

#### **Zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego:**

- zachowanie dotychczasowego użytkowania terenów poprzez m.in. ograniczenie do niezbędnego minimum zmiany przeznaczenia użytków rolnych i terenów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,
- przestrzeganie zasad gospodarowania określonych dla obszarów objętych ochroną prawną,
- ochrona wód podziemnych (ONO GZWP) poprzez zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących pogorszyć jakość wód,
- ochrona istniejących lasów oraz zadrzewień przydrożnych,
- racjonalne gospodarowanie udokumentowanymi złożami surowców naturalnych,

- podejmowanie działań realizacyjnych obejmujących instalowanie urządzeń przeciwdziałających zanieczyszczeniu powietrza,
- preferowanie działań służących wyeliminowaniu hałasu o ponadnormatywnym natężeniu, głównie z obszarów zabudowy mieszkaniowej, poprzez stosowanie zabezpieczeń technicznych lub zmianę technologii i urządzeń,
- pszystkie prace prowadzone w zasięgu strefy wpływu na pomnik przyrody wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem przyrody.

### 2.3. Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej

- Rolnictwo pełnić będzie wiodącą funkcję w rozwoju społeczno-gospodarczym i przestrzennym gminy Lubowidz. Tereny użytkowane rolniczo to ok. 59% (11232 ha) ogólnej powierzchni gminy.
- Powierzchnia terenów użytkowanych rolniczo zmniejszy się w wyniku zalesienia gruntów najslabszych jakościowo oraz przeznaczenia części gruntów pod zabudowę. Największe obszarowo tereny potencjalnych zalesień nowych i uzupełniających występują w obrębie sołectw: Konopaty Nowe, Kozilas, Galumin, Lubowidz, Straszewy, Dziwy, Zieluń, Łazy, Sinogóra.
- Przemiany w strukturze rolnictwa gminy dotyczyć będą wzrostu przeciętnego obszaru użytków rolnych indywidualnego gospodarstwa rolnego, przy jednoczesnym spadku ogólnej liczby gospodarstw. Stąd zapotrzebowanie na nowe tereny pod zagospodarowanie rolnicze będzie ograniczone i dotyczyć może zmiany lokalizacji istniejących siedlisk rolniczych lub w sporadycznych przypadkach z powstania nowych gospodarstw. Zabudowa zagrodowa może być lokalizowana w miejscach dogodnych dla prowadzenia gospodarstwa rolnego, na terenach posiadających dostęp do drogi publicznej oraz wyposażonych w niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej (energia elektryczna, sieć wodociągowa). Zabudowa mieszkaniowa i częściowo gospodarcza zanikających gospodarstw może być wykorzystana na inne cele nie związane z rolnictwem (funkcje mieszkaniowe nierolnicze, usługowe, letniskowe itp.).
- Wskazane jest utrzymanie użytkowania rolniczego gruntów na terenach o korzystnych warunkach dla lokalizacji elektrowni wiatrowych.

- Tereny użytkowane rolniczo o wysokiej wartości produkcyjnej powinny pozostać w użytkowaniu rolniczym i tylko w uzasadnionych przypadkach mogą być przeznaczone pod zabudowę nierolniczą (jedynie położone w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zabudowanych). Zasada ta dotyczy przede wszystkim obszarów gleb chronionych (zaliczanych do III-IV klasy bonitacyjnej), które zajmują 1 902 ha (w tym 1 078 ha gruntów ornych), tj. ok. 17% ogółu użytków rolnych gminy. Gruntami rolnymi (zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych) pozostają grunty zagospodarowane obiektami związanymi bezpośrednio z produkcją rolniczą (między innymi zagrody, urządzenia melioracji, zaopatrzenie w wodę oraz utylizacji ścieków i odpadów dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi) oraz przetwórstwa rolno-spożywczego. Taki sposób zagospodarowania nie wymaga zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze.
- Pod zabudowę w pierwszej kolejności powinny być przeznaczane tereny o najniższej wartości dla produkcji rolnej oraz takie, które uzyskały już zgodę dotyczącą zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze.
- Możliwość poprawy sytuacji ekonomicznej gospodarstw rolnych stanowi:
  - rozwój specjalizacji w produkcji zwierzęcej (bydło mleczne i trzoda chlewna),
  - tworzenie infrastruktury zapewniającej obrót surowcami rolnymi (magazyny, przechowalnie),
  - aktywizacja obszarów wiejskich poprzez rozwój funkcji dodatkowych względem rolnictwa - małe zakłady przetwórstwa rolno-spożywczego, usługi, agroturystyka.

#### **2.4. Obszary zabudowane**

- Największe skupiska zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej występują w miejscowościach: Bądryń, Lubowidz, Sinogóra, Straszewy, Syberia, Wronka, Wylazłowo, Zieluń.
- Mniejsze skupiska zabudowy mieszkaniowo-usługowej występują w miejscowościach: Cieszki, Jasiony, Kozilas, Mleczówka, Osówka, Pątki, Płociczno, Toruniak.

- Zabudowa mieszkaniowo-usługowa w miejscowościach: Lubowidz, Sinogóra, Straszewy, Syberia, Wronka, Zieluń ma charakter zwarty. Istnieją możliwości uzupełnienia i przekształcenia (zmiana funkcji) tej zabudowy.
- We wsiach: Biały Dwór, Dziwy, Galumin, Goliaty, Kipichy, Lisiny, Łazy, Przerodki, Purzyce, Ruda, Zatorowizna, Zdrojki i Żelaźnia przeważa zabudowa rozproszona, którą stanowią głównie siedliska rolnicze. Dopuszcza się tu przekształcanie obiektów do pełnienia funkcji nie związanych bezpośrednio z produkcją rolną (rekreacyjnej, usługowej, produkcyjnej czy mieszkaniowej).
- Większe tereny usługowe i usługowo-produkcyjne występują w ośrodku gminnym Lubowidz oraz we wsiach: Bądryń, Syberia i Zieluń.
- Korzystne warunki do przekształcenia zabudowań mieszkaniowych i zagród na cele turystyki i wypoczynku występują w miejscowościach: Dziwy, Konopaty Nowe i Stare, Pątki, Ruda, Toruniak i Zieluń.
- Tereny urzędzeń obsługi rolnictwa w miejscowościach: Lubowidz, Zieluń, Syberia po spełnieniu wymogów wynikających z przepisów szczególnych mogą ulec przekształceniu (modernizacja, rozbudowa) w kierunku funkcji usługowo-produkcyjnej i składowej.

## **2.5. Obszary przeznaczone pod zabudowę**

- Zabudowa mieszkaniowa i mieszkaniowo-usługowa może być lokalizowana we wszystkich jednostkach osadniczych zgodnie z zasadą kontynuacji istniejącego zainwestowania.
- Uzupełnienie zabudowy może następować pod warunkiem zachowania istniejącej linii zabudowy, charakteru i gabarytów sąsiadującej zabudowy z uwzględnieniem obiektów chronionych.
- Pod zabudowę przeznacza się tereny nie zainwestowane, a przeznaczone do zagospodarowania w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego opracowanych po 1 stycznia 1995 r. oraz tereny nie zabudowane, które posiadają zgodę na zmianę przeznaczenia.
- Nowe tereny pod zabudowę mieszkaniową z możliwością lokalizacji drobnych zakładów nieuciążliwych dla środowiska związanych z obsługą ludności wskazuje się

w miejscowościach: Bądryń, Lubowidz, Pątki, Sinogóra, Straszewy, Syberia, Toruniak, Wrona, Zieluń.

- Tereny pod zabudowę usługową z dopuszczeniem funkcji mieszkalnej wskazuje się w miejscowościach: Lubowidz i Zieluń.
- Tereny pod zabudowę produkcyjno-usługową wskazuje się w miejscowościach: Bądryń, Lubowidz i Zieluń.
- Zabudowa rekreacyjno-wypoczynkowa może być realizowana na wyznaczonych terenach w rejonie miejscowości: Bądryń, Dziwy, Galumin, Konopaty Nowe, Lubowidz, Łazy, Pątki, Płociczno, Przerodki, Ruda, Sinogóra, Syberia, Toruniak, Wylazłowo i Zieluń.
- Pod zabudowę mogą być przeznaczone inne tereny, poza wyżej wskazanymi, po spełnieniu wymogów wynikających z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- W rejonie wsi Osówka i Żelaźnia istnieje możliwość lokalizowania elektrowni wiatrowych.

## **2.6. Zalecane standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu**

- maksymalna wysokość zabudowy – 2 kondygnacje naziemne, z dopuszczeniem poddasza użytkowego,
- dachy dwu- lub wielospadowe, w nawiązaniu odpowiednio do gabarytów dachów zabudowy zlokalizowanej w najbliższym sąsiedztwie,
- na terenach zabudowy produkcyjnej i zagrodowej dopuszcza się wysokość obiektów wynikającą z wymogów technologicznych i konstrukcyjnych,
- zapewnienie miejsc postojowych w granicach działki,
- postulowana minimalna powierzchnia nowotworzonej działki zabudowy mieszkaniowej 800 m<sup>2</sup> dla zabudowy wolnostojącej, w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek,
- wprowadzenie nieprzekraczalnej linii zabudowy, na terenach zagospodarowanych – wyznaczonej istniejącą zabudową, o ile nie naruszone zostały przepisy szczególne, na terenach nowo wyznaczonych – zgodnie z przepisami szczególnymi.

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

- w dolinie rzeki Wkry występują tereny zagrożone powodzią i osuwaniem się mas ziemnych,
- w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić warunki określone w przepisach szczególnych (ustawa prawo wodne).

## 2.8. Kierunki rozwoju komunikacji i infrastruktury technicznej

### *Komunikacja*

#### **w pierwszy etapie:**

- modernizacja i sukcesywna poprawa jakości i stanu technicznego głównych dróg na terenie gminy - przede wszystkim dróg wojewódzkich nr 541 Lubawa-Dobrzyń n. Wisłą i 563 Rypin-Mława oraz dróg powiatowych:

4605W - Zieluń-Chojnowo

4609W - Osówka-Lubowidz

4610W - Zieluń-Dłutowo

4612W - Pątki-Mleczówka

4613W - Brudnice-Kipichy

4615W - Pątki-Sinogóra

4636W - Osówka-Zielona

stanowiących szkielet układu komunikacyjnego gminy i tworzących ważne powiązania zewnętrzne,

- urządzenie ulic wiejskich i realizacja parkingów w rejonie obiektów usługowych;

#### **w drugim etapie:**

- modernizacja drogi wojewódzkiej nr 541 - w tym realizacja obejścia drogowego wsi gminnej od strony zachodniej,
- modernizacja i sukcesywna poprawa jakości i stanu technicznego dróg powiatowych i gminnych,
- realizacja ścieżek rowerowych na kierunkach szczególnie intensywnie wykorzystywanych przez rowerzystów w celu powiązań z terenami atrakcyjnymi

krajobrazowo i rekreacyjnie (turystyczno-rekreacyjna penetracja terenów, głównie GLPK). Ścieżki rowerowe mogą być prowadzone w pobliżu odcinków dróg powiatowych:

07147 Zieluń-Wyżółowo

07152 Brudnice-Lubowidz

07153 Pątki-Sinogóra

oraz w pobliżu odcinków dróg gminnych w relacjach:

Lubowidz-Pątki-Konopaty - (Bryńsk)

Pątki-Dziwy-Sinogóra - (Wierzchownia)

Dziwy-Bądryń

Lubowidz-Galumin- Zieluń-Bryńsk

Zieluń - (w kierunku Nowego Dworu)

### ***Gazownictwo, energetyka, telekomunikacja***

- Konieczność opracowania koncepcji programowej gazyfikacji gminy w oparciu o planowaną w Lubowidzu gazową stację redukcyjno-pomiarową I<sup>o</sup>, która będzie zrealizowana w pierwszym etapie łącznie z zasilającym ją gazociągiem wysokiego ciśnienia DN 100 w ramach programu gazyfikacji miast i gmin północnego Mazowsza. W drugim etapie gazyfikacji - realizacja sieci rozdzielczej średniego ciśnienia do odbiorów, zgodnie w opracowaną wcześniej koncepcją
- W zakresie funkcjonowania systemu energetycznego:
  - konieczność modernizacji i rozbudowy sieci średnich i niskich napięć (m.in. wymiana przewodów na głównych liniach na nowe o większych przekrojach),
  - realizacja sieci i przyłączy kablowych,
  - rozbudowa systemu stacji transformatorowych 15/0,4 kV w celu skrócenia obwodów niskich napięć,
  - możliwość realizacji siłowni wiatrowych wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną (sieć linii energetycznych, drogi dojazdowe) w obrębach geodezyjnych: Osówka, Żeleźnia, Lubowidz.

- W zakresie telekomunikacji:
  - wzrost udziału światłowodów w sieciach telekomunikacyjnych - rozbudowa sieci umożliwiająca zwiększenie dostępności telefonów dla mieszkańców gminy,
  - budowa łączy poprzez radiowy system dostępu abonenckiego, umożliwiający realizację połączeń na terenach bez telekomunikacyjnej sieci przewodowej.

### ***Gospodarka wodno-ściekowa***

- W zakresie zaopatrzenia w wodę zakłada się utrzymanie i modernizację istniejących systemów wodociągowych.
- Konieczne jest rozpoznanie możliwości zwodociągowania potencjalnych terenów rekreacyjno-wypoczynkowych z istniejących wodociągów, alternatywnie - z nowego ujęcia wód podziemnych, zlokalizowanego w obrębie obszaru o korzystnych warunkach hydrogeologicznych.
- Pojedyncze gospodarstwa rolne i leśne, do których doprowadzenie wody jest ekonomicznie nieuzasadnione, mogą posiadać lokalne (indywidualne) ujęcia wód podziemnych. Wody przypowierzchniowe mogą być wykorzystywane jedynie dla potrzeb rolnictwa oraz gospodarczych, w tym na szlakach turystycznych (przy wykluczeniu użycia wody na cele konsumpcyjne).
- W I kolejności zorganizowany system odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków powinien objąć miejscowość gminną Lubowidz oraz Sinogórę. W Lubowidzu istnieje możliwość modernizacji istniejącej oczyszczalni ścieków lub budowa nowej w obrębie terenów przemysłowo-składowych. Przy oczyszczalniach ścieków powinny być zlokalizowane punkty zlewne dla ścieków dowożonych z terenu gminy.
- Szczególnie ważne jest rozwiązanie gospodarki ściekowej w Zieluniu - miejscowości o skoncentrowanej zabudowie, położonej nad Wkrą, częściowo w GLPK, predysponowanej do rozwoju turystyki i wypoczynku.
- W zakresie odprowadzenia ścieków należy rozważyć (analiza techniczno-ekonomiczna) możliwość objęcia systemami kanalizacji sanitarnej wsi o zwartej zabudowie oraz terenów preferowanych do zabudowy turystyczno-wypoczynkowej.

Wskazana jest modernizacja gospodarki ściekowej w Bądzynie pod kątem zwiększenia stopnia redukcji zanieczyszczeń i ilości oczyszczanych ścieków.

- Na terenach leżących poza zasięgiem istniejących i planowanych systemów kanalizacji sanitarnej konieczne jest uporządkowanie gospodarki ściekowej poprzez:
  - egzekwowanie odprowadzania ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych (szamb),
  - realizację (przy wsparciu organizacyjnym i finansowym gminy) oczyszczalni przydomowych na terenach o korzystnych warunkach gruntowo-wodnych.
 Na obszarach źródłiskowych rzek, charakteryzujących się płytkim zaleganiem zwierciadła wód gruntowych oraz o słabej izolacyjności gruntowej warstw wodonośnych wyklucza się stosowanie lokalnych systemów oczyszczania ścieków z odprowadzeniem oczyszczonych ścieków do gruntu.

### ***Gospodarka odpadami***

- Sukcesywnie należy wdrażać gminny system gospodarki odpadami,
- Docelowo cały obszar gminy powinien być objęty recyklingiem oraz zorganizowanym wywozem odpadów komunalnych. Segregacji odpadów w miejscu ich powstawania powinny podlegać: szkło, makulatura i odpady niebezpieczne,
- Unieszkodliwianie i zagospodarowanie odpadów przemysłowych obciąża ich wytwórców. Wskazane jest wprowadzanie procesów technologicznych gwarantujących minimalizację ilości odpadów deponowanych na składowisku.

### **2.9. Obszary przewidziane do realizacji zadań i programów**

- Obecnie brak jest programów wynikających z polityki przestrzennego zagospodarowania kraju dotyczących gminy Lubowidz.
- Określa się, że inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym służące zaspokojeniu potrzeb przede wszystkim mieszkańców gminy Lubowidz mogą być lokalizowane na podstawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub decyzji lokalizacyjnych podejmowanych zgodnie z procedurą określoną w aktualnych przepisach prawa.

## 2.10. Obszary wskazane do objęcia sporządzeniem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

W ramach ustaleń kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy wskazuje się obszary, dla których sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jest obowiązkowe ze względu na występujące uwarunkowania i planowany sposób ich zagospodarowania:

- tereny preferowane pod zabudowę mieszkaniową w miejscowościach: Lubowidz i Zieluń,
- tereny preferowane pod zabudowę mieszkaniowo-usługową w miejscowościach: Lubowidz i Zieluń,
- tereny preferowane pod zabudowę turystyczno-rekreacyjno-letniskową w rejonie: Bądryń, Dziwy, Lubowidz, Konopaty Nowe, Przerodki, Ruda, Sinogóra, Syberia, Toruniak, Zieluń i Wylazłowo.

W ramach wskazanych terenów dopuszcza się objęcie opracowaniem mniejszych fragmentów wynikających ze zgłoszonych wniosków (potrzeb).

Obowiązek sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmuje również obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>, obszarów przestrzeni publicznej, tereny wymagające uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne oraz inne wynikające z przepisów odrębnych.

Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczy również obszaru obejmującego tereny elektrowni (turbin) wiatrowych w części wsi Osówka, Żelaźnia i Lubowidz.

Rozstrzygnięcie o przystąpieniu do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego podejmuje Rada Gminy w Lubowidzu w miarę zidentyfikowanych potrzeb dotyczących zagospodarowania przestrzennego.

**Załącznik Nr 3**

Do Uchwały Nr 104/XVII/2008  
Rady Gminy w Lubowidzu  
z dnia 16 grudnia 2008 roku

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag dotyczących projektu zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubowidz**

Wszystkie zgłoszone uwagi zostały uwzględnione w projekcie Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubowidz.

W związku z powyższym nie występuje konieczność rozstrzygnięcia nieuwzględnionych uwag.

*Przewodniczący Rady Gminy*

*mgr Edward Boruszewski*