

**Wójt Gminy Karniewo**

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

**II. KIERUNKI I POLITYKA  
PRZESTRZENNA**

*Załącznik nr 2 do  
Uchwały Nr XXI/172/2013 Rady Gminy Karniewo  
z dnia 30 grudnia 2013 r.*

Warszawa, grudzień 2013 r.

**SPORZĄDZIŁ:**

Wójt Gminy Karniewo  
ul. Pułtуска 3  
06-425 Karniewo

**OPRACOWAŁ:**

PHU Maxi Usługi Urbanistyczne  
ul. Władysława IV 14,  
86-300 Grudziądz

**w składzie:**

mgr inż. Kacper Kamiński - koordynator projektu  
mgr inż. Hanna Czajkowska - główny projektant, członek OIU z siedzibą w Warszawie nr 385  
mgr inż. arch. Jan Łukasz Juraszyński - członek OIU z siedzibą w Warszawie nr 075  
mgr inż. Wioletta Kamińska  
mgr inż. Włodzimierz Rybarczyk

## **SPIS TREŚCI**

<b>II.1. SYNTEZA UWARUNKOWAŃ I CELE POLITYKI PRZESTRZENNEJ .....</b>	<b>5</b>
II.1.1. SYNTEZA UWARUNKOWAŃ .....	5
II.1.2. OCENA UWARUNKOWAŃ .....	6
II.1.3. SZACUNKOWE ZMIANY DEMOGRAFICZNE .....	6
II.1.4. CELE POLITYKI PRZESTRZENNEJ .....	7
<b>II.2. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW W TYM TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY .....</b>	<b>8</b>
II.2.1. OKREŚLENIE STRUKTURY FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ .....	10
II.2.2. KIERUNKI ZMIAN I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW .....	11
II.2.2.1. Obszary zainwestowania gminy .....	11
II.2.2.2. Obszary otwarte gminy .....	18
II.2.3. BILANS TERENÓW .....	20
II.2.4. POSTULOWANA KOLEJNOŚĆ UDOSTĘPNIANIA OBSZARÓW ROZWOJOWYCH ZABUDOWY .....	21
<b>II.3. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO .....</b>	<b>21</b>
II.3.1. SYSTEM PRZYRODNICZY GMINY .....	22
II.3.2. FORMY OCHRONY PRZYRODY .....	23
II.3.3. ZASADY W ZAKRESIE OCHRONY POWIERZCHNI ZIEMI .....	23
II.3.4. ZASADY W ZAKRESIE OCHRONY POWIETRZA ATMOSFERYCZNEGO .....	24
II.3.5. ZASADY W ZAKRESIE OCHRONY ZASOBÓW WODNYCH I ICH JAKOŚCI .....	25
II.3.6. ZASADY OCHRONY PRZED HAŁASEM .....	26
II.3.7. ZASADY OCHRONY PRZED POLAMI ELEKTROMAGNETYCZNYMI .....	26
II.3.8. ZASADY OCHRONY KOPALIN .....	26
II.3.9. ZASADY OCHRONY ZWIERZĄT I ROŚLIN .....	26
<b>II.4. OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ .....</b>	<b>27</b>
II.4.1. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO .....	27
II.4.2. OBSZARY I OBIEKTY ZABYTKOWE WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW, OBJĘTE OCHRONĄ PRAWNĄ NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH .....	28
II.4.3. Obiekty i obszary zabytkowe wskazane do objęcia ochroną w planach miejscowych .....	29
II.4.3.1. Obiekty ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków .....	29
II.4.3.2. Zaewidencjonowane stanowiska archeologiczne .....	31
II.4.3.3. Strefy ochrony konserwatorskiej i archeologicznej .....	33
II.4.3.4. Proponowane obiekty do ujęcia w ewidencji zabytków .....	35
<b>II.5. KIERUNKI ROZWOJU KOMUNIKACJI .....</b>	<b>35</b>
II.5.1. POLITYKA ROZWOJU TRANSPORTU .....	35
II.5.1.1. Cele polityki rozwoju transportu .....	35
II.5.1.2. Rekomendowany podział zadań przewozowych pomiędzy komunikację indywidualną i zbiorową .....	36
II.5.2. KIERUNKI ROZWOJU PODSYSTEMÓW TRANSPORTOWYCH .....	36
II.5.2.1. Kierunki rozwoju systemu drogowego .....	36
II.5.2.2. Rozwój komunikacji zbiorowej .....	38
II.5.2.3. Transport ładunków .....	38
II.5.2.4. Ruch pieszy i rowerowy .....	38
II.5.2.5. Polityka parkingowa .....	39
II.5.3. KOORDYNACJA POLITYKI ROZWOJU TRANSPORTU I POLITYKI ROZWOJU PRZESTRZENNEGO .....	39

<b>II.6. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ.....</b>	<b>40</b>
II.6.1.ZAOPATRZENIE W ENERGIĘ ELEKTRYCZNĄ .....	41
II.6.2.ZAOPATRZENIE W GAZ .....	42
II.6.3.ZAOPATRZENIE W CIEPŁO.....	42
II.6.4.ZAOPATRZENIE W WODĘ.....	43
II.6.5.GOSPODARKA ŚCIEKAMI.....	43
II.6.6.GOSPODARKA ODPADAMI .....	44
II.6.7.SYSTEM ŁĄCZNOŚCI.....	44
II.6.8.SYSTEM REGULACJI STOSUNKÓW WODNYCH.....	44
<b>II.7. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM.....</b>	<b>45</b>
<b>II.8. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM.....</b>	<b>46</b>
<b>II.9. OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO .....</b>	<b>47</b>
II.9.1.OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEPROWADZENIA SCALEŃ I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI.....	47
II.9.2.OBSZARY ROZMIESZCZENIA OBIEKTÓW HANDLOWYCH WIELKOPOWIERZCHNIOWYCH.....	47
II.9.3.OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ.....	47
<b>II.10.OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE .....</b>	<b>47</b>
<b>II.11. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ.....</b>	<b>48</b>
<b>II.12. OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI I OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH .....</b>	<b>49</b>
<b>II.13. OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY.....</b>	<b>49</b>
<b>II.14.OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH ORAZ OBOWIĄZUJĄCE NA NICH OGRANICZENIA PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ, ZGODNIE Z PRZEPISAMI USTAWY Z DNIA 7 MAJA 1999 R. O OCHRONIE TERENÓW BYŁYCH HITLEROWSKICH OBOZÓW ZAGŁADY (DZ.U. NR 41, POZ. 412 ORAZ Z 2002 R. NR 113, POZ. 984 I NR 153, POZ. 1271).....</b>	<b>49</b>
<b>II.15. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENŃ, REHABILITACJI LUB REKULTYWACJI .....</b>	<b>50</b>
<b>II.16. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH .....</b>	<b>51</b>
<b>II.17. OBSZARY PROBLEMOWE .....</b>	<b>51</b>

## II.1. SYNTEZA UWARUNKOWAŃ I CELE POLITYKI PRZESTRZENNEJ

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

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

### II.1.1. SYNTEZA UWARUNKOWAŃ

#### *Kluczowe uwarunkowania gminy Karniewo:*

- Gmina Karniewo położona jest w północnej części województwa mazowieckiego, w powiecie makowskim, w odległości 70 km od Warszawy. Jest gminą wiejską.
- Gminę Karniewo w 2011 r. zamieszkiwało 5 400 osób, co stanowiło ok. 11,49% ludności powiatu makowskiego. Na przełomie analizowanych 10 lat odnotowano nieznaczny spadek liczby mieszkańców gminy (-2,1%).
- Zdecydowanie najwięcej osób zamieszkuje w Karniewie (1001).
- W 2011 r. na terenie gminy Karniewo działalność gospodarczą prowadziło 240 zarejestrowanych podmiotów gospodarki narodowej, co oznacza 9% spadek w porównaniu z rokiem 2001.
- Wskaźnik bezrobocia w gminie Karniewo w 2011 r. wynosił 13,7%.
- Własność osób fizycznych stanowi 92% gruntów. Spośród nich 98% to grunty wchodzące w skład gospodarstw rolnych.
- Grunty Skarbu Państwa stanowią 3% wszystkich gruntów w gminie.
- Na obszarze gminy obowiązuje 6 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Pokrycie planami dla terenu gminy wynosi 100% jej powierzchni.
- Największym zainteresowaniem inwestycyjnym cieszą się Karniewo, Słoniawy oraz Szwelice.
- Dominującą funkcją wsi położonych w gminie Karniewo jest obsługa rolnictwa.
- W strukturze użytkowania gruntów dominują użytki rolne, zajmując ponad 89% powierzchni gminy. Lesistość kształtuje się na poziomie około 7%. Natomiast tereny zabudowane i zurbanizowane stanowią około 3% powierzchni gminy.
- Prawnie ustanowionymi formami ochrony przyrody na obszarze gminy Karniewo są: Nasielsko-Karniewski Obszar Chronionego Krajobrazu, pomniki przyrody (9) oraz użytki ekologiczne (4).
- Gleby dobrych klas bonitacyjnych (II-IV) zajmują około 78% użytków rolnych tj. 70% powierzchni gminy, w tym objęte ochroną (II-III) około 42% użytków rolnych. W gminie nie występują gleby I klasy bonitacyjnej.
- Gmina Karniewo posiada korzystne warunki rozwoju rolniczej przestrzeni produkcyjnej. Obszar gminy posiada sprzyjające warunki naturalne do rozwoju produkcji rolnej. W większości obrębów struktura agrarna jest korzystna.
- Cały obszar gminy znajduje się w obrębie trzeciorzędowego zbiornika wód podziemnych – Subniecka Warszawska (zbiornik GZWP 215).
- Na terenie gminy znajdują się 2 obiekty wpisane do rejestru Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
- Przez teren gminy przechodzą dwie drogi krajowe nr 57 i nr 60.
- Obecny system transportowy gminy dość dobrze zaspakaja potrzeby komunikacyjne mieszkańców i gospodarki.

- W gminie występują problemy związane z zapewnieniem właściwych warunków ruchu i jego bezpieczeństwa, których rozwiązanie wymaga budowy obwodnicy Makowa Mazowieckiego oraz obejść miejscowości położonych wzdłuż drogi nr 60 w gminie Karniewo.
- Obecnie wszystkie wsie w gminie Karniewo są podłączone do wodociągu. Poza jego zasięgiem znajdują się pojedyncze, rozproszone gospodarstwa. Zgodnie z danymi z UG, gmina jest zwodociągowana w 99%.
- Na terenie gminy funkcjonuje oczyszczalnia ścieków w Karniewie. Istniejący system oczyszczania i odprowadzania ścieków wymaga rozbudowy.
- Na terenie gminy nie występują źródła wytwarzania energii elektrycznej.
- Przez teren gminy przebiega linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV relacji Maków Mazowiecki – Pułtusk.
- Energia elektryczna dostarczana jest dla odbiorców w gminie Karniewo rozdzielczą siecią średniego napięcia 15 kV wyprowadzaną ze stacji 110/15 kV – GPZ Maków Mazowiecki.
- Gmina Karniewo nie posiada sieci gazu przewodowego.
- Gmina Karniewo nie posiada własnego czynnego składowiska odpadów komunalnych. Obszar gminy Karniewo wchodzi w skład ciechanowskiego regionu gospodarki odpadami, który przewidziany jest do obsługi przez składowisko odpadów komunalnych w miejscowości Kosiny Bartosowe, gmina Wiśniewo.
- Gmina posiada rozwiniętą sieć telekomunikacyjną opartą na istniejącej sieci kablowej, napowietrznej i światłowodowej.
- Na terenie gminy Karniewo w obrębie Obiecanowo wyznaczone zostały obszary szczególnego zagrożenia powodzią, stanowiące nieobwałowane obszary doliny Orzyca. Ich powierzchnia stanowi 0,3% powierzchni gminy.

## II.1.2. OCENA UWARUNKOWAŃ

***Głównymi uwarunkowaniami sprzyjającymi rozwojowi przestrzennemu gminy są:***

- Korzystne warunki naturalne do rozwoju rolnictwa.
- Dobre warunki środowiskowe dla rozwoju sieci osadniczej.
- Położenie administracyjne (województwo mazowieckie, w zasięgu oddziaływania aglomeracji warszawskiej).
- 100% pokrycie obszaru gminy obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.
- Zdrowe środowisko naturalne.

***Głównymi zagrożeniami dla rozwoju przestrzennego gminy mogą być:***

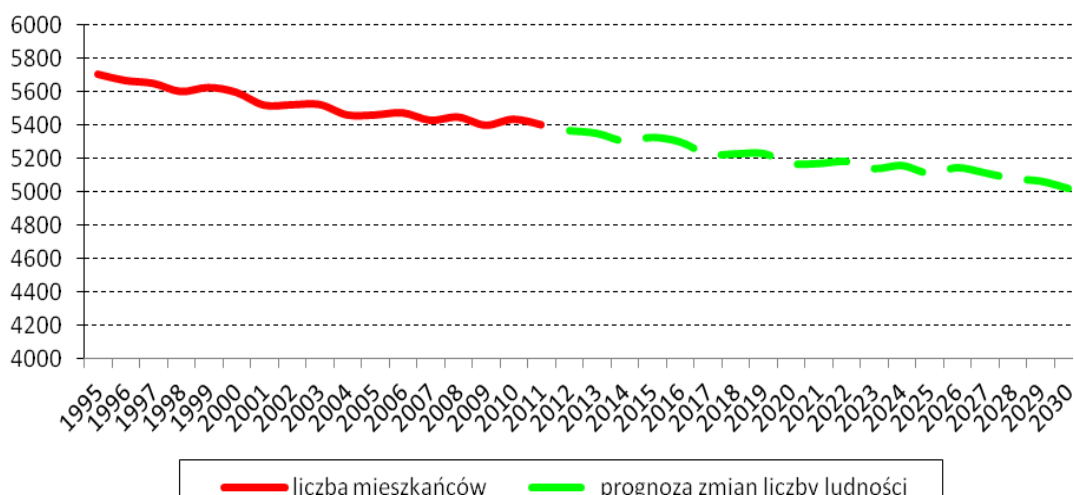
- Niekorzystne procesy demograficzne.
- Niska aktywność gospodarcza społeczeństwa lokalnego.
- Stan infrastruktury komunikacyjnej (brak obwodnicy Karniewa).
- Brak rozwiniętej sieci kanalizacyjnej.
- Stan infrastruktury turystycznej, sportowej i rekreacyjnej (m.in. brak miejsc noclegowych, obiektów sportowych).

## II.1.3. SZACUNKOWE ZMIANY DEMOGRAFICZNE

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

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

Wykres 1: Liczba mieszkańców gminy wraz z prognozą zmian



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS

Jak wynika z powyższego wykresu, w prognozowanym okresie liczba ludności gminy Karniewo, będzie maleć i w roku 2030 może wynosić około 5000 mieszkańców.

#### II.1.4. CELE POLITYKI PRZESTRZENNEJ

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

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

- 1) Zapewnienie zrównoważonego rozwoju gminy, poprzez zagospodarowanie przestrzenne równoważnie uwzględniające m.in.:
  - rozwój terenów inwestycyjnych, w tym poprzez podniesienie standardów technicznych istniejącej zabudowy i zagospodarowania,
  - sprawne funkcjonowanie systemu komunikacji i infrastruktury technicznej,
  - ochronę przyrody, krajobrazu i dziedzictwa kulturowego;
- 2) Zachowanie wartości obecnego zainwestowania gminy, wykorzystania jego rezerw terenowych, podnoszenia standardu struktur zabudowy, humanizacji warunków życia, realizowanych głównie poprzez:
  - określenie zróżnicowanych terenów zabudowy mieszkaniowej, zespołów usługowych z zielenią, rejonów intensywnego rozwoju usług i produkcji, infrastruktury technicznej itd., których realizacja stworzy warunki wyboru miejsca i różnych form zabudowy oraz zagospodarowania,
  - zachowanie ciągów aktywności przyrodniczej – zieleni urządzonej i nieurządzonej wprowadzonych do rejonów zabudowanych i wymagających zagospodarowania,
  - ochrona terenów o najwyższych walorach do rozwoju rolnictwa,
  - powiększanie zasobów leśnych poprzez zalesianie gruntów o niskiej przydatności dla rozwoju rolnictwa,
  - określenie zespołów zabudowy wymagających rehabilitacji lub przekształceń,
  - umożliwienie wprowadzenia obiektów i zespołów odpowiadających funkcją i standardem współczesnym założeniom, przy jednoczesnym respektowaniu ustaleń konserwatorskich;

- 3) Wykorzystanie szans rozwojowych gminy wynikających z:
- geograficznego i komunikacyjnego położenia gminy, poprzez zabezpieczenie terenów dla rozwoju mieszkalnictwa, rekreacji i wypoczynku oraz przedsiębiorczości,
  - wysokich walorów przyrodniczo – krajobrazowych, w tym przede wszystkim objętych ochroną na podstawie przepisów odrębnych (m.in.: Nasielsko-Karniewskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu),
  - zachowania cennych zespołów i obiektów dziedzictwa kulturowego, w tym przede wszystkim zespół podworski w Karniewie, kościołów, cmentarzy, obiektów architektury i budownictwa a także stanowisk archeologicznych;
- 4) Ograniczenie lub zniesienie barier rozwoju gminy oraz sytuacji konfliktowych i problemowych, m. in. poprzez:
- uporządkowanie funkcjonalno - przestrzenne i estetyczne zabudowy – m.in. poprzez strefowanie funkcji z jednoczesną eliminacją współistnienia (w tym sąsiedztwa) funkcji wzajemnie wykluczających się lub stworzenie podstaw do eliminacji ewentualnych uciążliwości i zagrożeń,
  - przekształcenie i rozbudowę układu drogowego w sposób zapewniający:
    - sprawne połączenia z układem dróg zewnętrznych,
    - dogodne skomunikowanie terenów rozwojowych z istniejącym zagospodarowaniem,
    - stworzenie sieci ścieżek rowerowych wzdłuż dróg o dużym natężeniu ruchu,
  - rozbudowę infrastruktury technicznej, w tym systemów uzbrojenia komunalnego,
  - podnoszenie poziomu warunków życia mieszkańców poprzez kształtowane obszary:
    - koncentracji usług, w tym publicznych i komercyjnych (programowanie),
    - zieleni publicznej i innej,
    - przestrzeni publicznych,
  - zachowanie w istniejącym zasięgu przestrzennym regionalnych korytarzy ekologicznych.

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

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

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

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

Na całym obszarze gminy jako podstawową wskazuje się funkcję rolniczą i obsługi rolnictwa (m.in. zabudowy zagrodowej), uzupełnianą przez funkcję mieszkaniową jednorodzinną oraz w mniejszym stopniu funkcję produkcyjno-usługową. Wymienione funkcje pozarolnicze winny rozwijać się przede wszystkim w lokalnych ośrodkach usługowych (Łukowo, Czarnostów, Słoniawy) oraz w mniejszym stopniu w ośrodkach wspomagających (Byszewo, Chełchy Kmiece, Gościejewo, Krzemień, Leśniewo, Malechy, Obiecanowo, Ośnica, Rafały, Romanowo, Tłucznice, Wronowo, Zakrzewo, Zaręby, Żabin Karniewski). W pozostałych jednostkach osadniczych tj. ośrodkach podstawowych winny rozwijać się funkcje niezbędne do prawidłowego funkcjonowania tych terenów.

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



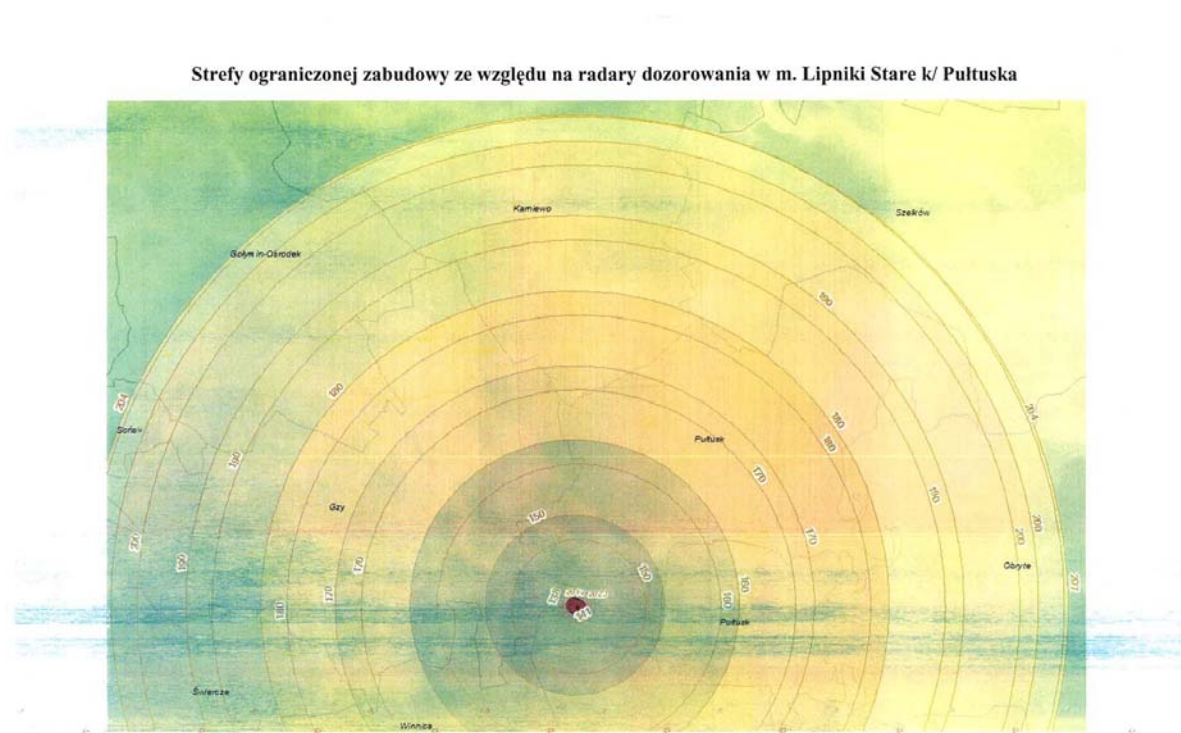
Funkcja mieszkaniowa związana jest przede wszystkim z obszarami zwartej oraz w mniejszym stopniu rozproszonej zabudowy wsi. Przekształcenia w obrębie tych terenów mają na celu stworzenie wysokiej jakości przestrzeni, gdzie harmonijnie współistnieją ze sobą tereny różnych funkcji w tym przede wszystkim: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

Tereny produkcyjno-usługowe, koncentrują się głównie w centralnej części gminy wzdłuż drogi krajowej nr 60 w Karniewie oraz Żabinie Karniewskim. Pozostałe, o mniejszej powierzchni, występują w rozproszeniu na całym obszarze gminy.

Na terenie gminy nie wyznacza się terenów lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, tj. wielkopowierzchniowych obiektów handlowych.

Obszar będący przedmiotem Studium znajduje się w zasięgu działania lotniczych urządzeń naziemnych, w tym w szczególności radaru dozoru wpisanego do rejestru lotniczych urządzeń naziemnych pod numerem SUR/M/B/2012/0/2004. W celu zapewnienia niezakłóconej pracy lotniczych urządzeń naziemnych, w tym w szczególności radaru dozoru, na przedmiotowym obszarze wysokość wszelkich obiektów nie może przekraczać 200 m nad poziomem morza. Wszelkie obiekty o wysokości 100 m nad poziom terenu i wyższe muszą być oznakowane oraz zgłaszane Prezesowi Urzędu Lotnictwa Cywilnego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### Rysunek 1: Strefy ograniczonej zabudowy ze względu na radary dozoru w m. Lipniki Stare



Uwaga: liczby na okręgach oznaczają maksymalną dopuszczalną wysokość zabudowy (w metrach nad poziomem morza) w danym obszarze

Źródło: *Opinia Prezesa Urzędu Lotnictwa Cywilnego, 2013*

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

## II.2.1. OKREŚLENIE STRUKTURY FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ

### *Obszary funkcjonalne*

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

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

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

W tym zakresie głównymi działaniami powinny być:

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

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

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

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

### *Tereny funkcjonalne*

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

- uporządkowania funkcjonalno - przestrzennego i estetycznego terenów,
  - wskazania terenów rozwojowych gminy,
  - przekształcenia i rozbudowy infrastruktury technicznej w tym układu drogowego,
- przy jednoczesnym uwzględnieniu racjonalnego wykorzystania terenów otwartych jak również ekonomicznych skutków realizacji polityki przestrzennej.

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

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

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

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

### II.2.2.1. Obszary zainwestowania gminy

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

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

Dla nowo kreowanego zagospodarowania i zabudowy określone wskaźniki są maksymalnymi dopuszczalnymi.

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

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

- zakaz lokalizowania obiektów budowlanych na terenie Nasielsko-Karniewskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej (zakaz nie dotyczy obowiązujących w dniu wejścia w życie rozporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego).

*Wskaźniki:*

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

- dla zabudowy zagrodowej:
  - przynajmniej 40% terenu działki budowlanej jako teren biologicznie czynny;
  - minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki – 1000 m<sup>2</sup>, przy czym zalecana powierzchnia działki wynosi 3000 m<sup>2</sup>;
  - maksymalnej wysokości zabudowy do 12 m (zaleca się aby ostatnią kondygnację realizować jako poddaszową), przy czym wysokość obiektów i urządzeń technicznych niezbędnych do właściwego funkcjonowania terenu warunkuje się wymaganiami technicznymi.
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - jak dla terenów MN określonych przy ich opisach.

II. **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczone na rysunku „*Kierunki i polityka przestrzenna*” symbolem **MN** – obejmują obszary istniejącej i planowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Tereny MN wyznaczono w Karniewie, Słoniawach oraz Gościejewie.

- funkcja podstawowa: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- funkcja uzupełniająca: usługi zapewniające obsługę mieszkańców oraz inne usługi nieuciążliwe w tym usługi publiczne, zieleń urządzona, tereny sportu i rekreacji oraz niezbędne do prawidłowego funkcjonowania tych terenów urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacja;
- zabudowa wolnostojąca, bliźniacza z dopuszczoną funkcją usług nieuciążliwych realizowanych w części budynku mieszkalnego lub jako osobny obiekt w granicach działki. Należy przyjąć, że dopuszczona funkcja usługowa powinna stanowić nie więcej niż 30% terenu zabudowanego lub powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego;
- utrzymanie istniejącej zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem jej rozbudowy i przebudowy;
- zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, chyba, że przeprowadzona procedura wykazała brak negatywnego wpływu na środowisko, z wyłączeniem obiektów celu publicznego, w szczególności infrastruktury technicznej i dróg;
- dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko – chyba że przepisy odrębne stanowią inaczej.

*Wskaźniki:*

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

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
  - przynajmniej 50% terenu każdej działki budowlanej jako teren biologicznie czynny;
  - minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej: dla zabudowy bliźniaczej – 500 m<sup>2</sup>, dla wolnostojącej 1000 m<sup>2</sup>; przy czym zalecana powierzchnia działki wynosi 2000 m<sup>2</sup>;
  - maksymalnej wysokości zabudowy do 12 m (zaleca się aby ostatnią kondygnację realizować jako poddaszową), przy czym wysokość obiektów i urządzeń technicznych niezbędnych do właściwego funkcjonowania terenu warunkuje się wymaganiami technicznymi.

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

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

*Wskaźniki:*

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

- przynajmniej 30% terenu działki budowlanej jako teren biologicznie czynny;
- minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki, dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej 800 m<sup>2</sup>, dla zabudowy usługowej 600 m<sup>2</sup>;
- wysokości zabudowy jednorodzinnej, zagrodowej oraz usługowej do 12 m (3 kondygnacje nadziemne, w tym ostatnia zalecana jako poddaszowa), przy czym wysokość obiektów i urządzeń technicznych niezbędnych do właściwego funkcjonowania terenu warunkuje się wymaganiami technicznymi;

IV. **Tereny zabudowy rekreacji indywidualnej**, oznaczone na rysunku „*Kierunki i polityka przestrzenna*” symbolem **ML** – obejmują obszary planowanej zabudowy rekreacji indywidualnej w miejscowościach: Baraniec, Wronowo.

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

*Wskaźniki:*

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

- przynajmniej 60% terenu każdej działki budowlanej jako teren biologicznie czynny;
- minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej: 1000 m<sup>2</sup>, przy czym zalecana powierzchnia działki wynosi 1500 m<sup>2</sup>;

- maksymalnej wysokości zabudowy do 9 m (2 kondygnacje nadziemne, w tym ostatnia jako poddaszowa), przy czym wysokość obiektów i urządzeń technicznych niezbędnych do właściwego funkcjonowania terenu warunkuje się wymaganiami technicznymi.

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

- funkcja podstawowa: usługi publiczne;
- funkcja uzupełniająca: usługi nieuciążliwe, w tym kultury fizycznej, zieleń urządzona oraz niezbędne do prawidłowego funkcjonowania tych terenów urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacja;
- zakaz realizacji zabudowy mieszkaniowej za wyjątkiem mieszkań służbowych;
- obowiązek zapewnienia dogodnej dostępności komunikacyjnej oraz odpowiedniej ilości miejsc postojowych w ich rejonie;
- o ile zajdzie taka konieczność dopuszczenie lokalizacji usług nieuciążliwych jako funkcji podstawowej.

*Wskaźniki:*

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

- dla obiektów usług publicznych - gabaryty i standardy oraz zagospodarowanie terenów usług publicznych należy kształtować indywidualnie w dostosowaniu do wielkości i rodzaju pełnionej funkcji. Zaleca się realizację jako budynków wolnostojących o formie architektonicznej stanowiącej dominantę przestrzenną z jednoczesnym zagospodarowaniem działek ich posadowienia zielenią urządzoną;
- dla obiektów usług nieuciążliwych:
  - przynajmniej 30% terenu działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej,
  - minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej: 600 m<sup>2</sup>;
  - maksymalnej wysokości zabudowy: 12 m (3 kondygnacje w tym ostatnia jako poddaszowa), przy czym wysokość obiektów i urządzeń technicznych niezbędnych do właściwego funkcjonowania terenu warunkuje się wymaganiami technicznym;
  - preferuje się wprowadzenie ograniczenia wysokości obiektów kubaturowych do wysokości maksymalnej wyznaczonej dla sąsiednich terenów mieszkaniowych lub z udziałem zabudowy mieszkaniowej.

VI. **Tereny aktywności gospodarczej**, oznaczone na rysunku „*Kierunki i polityka przestrzenna*” symbolem **AG** – obejmują obszary istniejącej i planowanej aktywności gospodarczej. Są to tereny skoncentrowane przede wszystkim wzdłuż drogi krajowej nr 60 w obrębie Karniewo oraz rozproszone na pozostałym obszarze gminy.

- funkcja podstawowa: działalność produkcyjna, usługowa, rzemieślnicza, wytwórcza oraz składy, magazyny, hurtownie;
- funkcja uzupełniająca: zieleń izolacyjna, zabudowa administracyjna, usługowa, socjalna i biurowa służąca obsłudze funkcji podstawowej oraz niezbędne do prawidłowego funkcjonowania tych terenów urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacja;
- za wyjątkiem mieszkań służbowych zakaz lokalizowania zabudowy mieszkaniowej, przy czym zaleca się aby jej udział nie przekraczał 10 % powierzchni całkowitej zabudowy;
- zabudowie mieszkaniowej należy zapewnić ochronę przed ewentualnymi uciążliwościami od istniejących bądź projektowanych obiektów mogących nieść takie uciążliwości;
- dopuszcza się lokalizowanie:
  - przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
  - organizację baz transportowych;

- realizację obiektów handlowych prowadzących sprzedaż hurtową lub półhurtową oraz sprzedaż detaliczną towarów wyspecjalizowanych, wielkogabarytowych, wymagających dużych powierzchni magazynowania i specjalnego transportu np. materiały budowlane, ogrodnicze, artykuły wyposażenia mieszkań itp.;
- zakaz realizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- ewentualne uciążliwości muszą być ograniczone do granic działki/ek do której/ych inwestor posiada tytuł prawny;
- obowiązek nasadzenia wysokiej i średniej zieleni izolacyjnej wzdłuż granic bezpośrednio sąsiadujących z zabudowa mieszkaniową lub z jej udziałem.

*Wskaźniki:*

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

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

**VII. Tereny powierzchniowej eksploatacji surowców**, oznaczone na rysunku „*Kierunki i polityka przestrzenna*” symbolem **PE** – obejmują obszar istniejącej eksploatacji kruszywa naturalnego w Gościejewie oraz planowanej w Czarnostowie i Malechach.

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

*Wskaźniki:*

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

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

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

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

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

*Wskazniki:*

Nie dotyczy, do indywidualnego kształtowania zgodnie z potrzebami.

IX. **Tereny cmentarzy**, oznaczone na rysunku „*Kierunki i polityka przestrzenna*” symbolem **ZC** – obejmują obszary istniejących i planowanych powiększeń cmentarzy w Karniewie i Szwelicach oraz planowany cmentarz w Łukowie.

- funkcja podstawowa: cmentarz (zieleń cmentarna);
- funkcja uzupełniająca: urządzenia infrastruktury technicznej niezbędne do prawidłowego funkcjonowania tych terenów oraz obszaru gminy i komunikacja;
- dopuszcza się zabudowę związaną z podstawową funkcją terenu (kaplice) oraz obiekty o charakterze architektury ogrodowej, w tym związaną z funkcją komunikacyjną (schody, ścieżki) a także ogrodzenia;
- dla obiektów zabytkowych lub o wartościach kulturowych - obowiązek rewaloryzacji według wymogów wynikających z ochrony wartości zabytkowych i kulturowych przede wszystkim utrzymanie lub uczytelnienie kompozycji, w tym poprzez ochronę i pielęgnację drzewostanu oraz zachowanie lub renowację obiektów architektury cmentarnej;
- dla cmentarzy czynnych obowiązek utrzymania stref sanitarnych - zabrania się lokalizowania wszelkiej nowej zabudowy mieszkalnej, zakładów żywienia zbiorowego, bądź zakładów przechowujących żywność oraz studzien służących do czerpania wody do celów konsumpcyjnych i potrzeb gospodarczych w odległości do 50 m wokół cmentarzy dla zabudowy uzbrojonej w wodociąg oraz do 150 m wokół cmentarzy dla pozostałej zabudowy;
- zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, chyba, że przeprowadzona procedura wykazała brak negatywnego wpływu na środowisko, z wyłączeniem obiektów celu publicznego, w szczególności infrastruktury technicznej i dróg.

*Wskazniki:*

Nie dotyczy, do indywidualnego kształtowania zgodnie z potrzebami.

X. **Tereny zieleni urządzonej**, oznaczone na rysunku „*Kierunki i polityka przestrzenna*” symbolem **ZP** – obejmuje obszar istniejących założeń dworsko-parkowych w Chełchach Kmiecych, Karniewie, Czarnostowie, Krzemieniu oraz Łukowie.

- funkcja podstawowa: zieleń urządzona, w tym o funkcji reprezentacyjnej i służącej rekreacji i wypoczynkowi;
- funkcja uzupełniająca: zabudowa usług nieuciążliwych z preferencją usług z zakresu hotelarstwa i gastronomii, mieszkalnictwo jednorodzinne rezydencjonalne, urządzenia infrastruktury technicznej niezbędne do prawidłowego funkcjonowania tych terenów oraz obszaru gminy i komunikacja;
- zabudowa dopuszczona w funkcji uzupełniającej, nie powinna stanowić więcej niż 20% terenu funkcjonalnego lub działki geodezyjnej (wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku



do terenu funkcjonalnego lub działki 0,20) i może być wprowadzona wyłącznie na podstawie projektu rewaloryzacji;

- dopuszcza się remont, przebudowę, rozbudowę istniejących i realizację nowych obiektów o charakterze architektury ogrodowej;
- dopuszczone obiekty należy realizować w ilości odpowiadającej skali terenu lub działki inwestycyjnej;
- utrzymanie i konserwacja zbiorników wodnych;
- obowiązek rewaloryzacji według wymogów wynikających z ochrony wartości zabytkowych i kulturowych, przede wszystkim utrzymanie lub uczytelnienie kompozycji założeń, w tym poprzez ochronę i pielęgnację drzewostanu oraz zachowanie lub renowację obiektów architektury ogrodowej;
- zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, chyba, że przeprowadzona procedura wykazała brak negatywnego wpływu na środowisko, z wyłączeniem obiektów celu publicznego, w szczególności infrastruktury technicznej i dróg.

*Wskaźniki:*

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

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

**XI. Tereny komunikacji kołowej, pieszo – kołowej oraz szynowej**

- **tereny kolei wąskotorowej**, oznaczone na rysunku „*Kierunki i polityka przestrzenna*” symbolem **K**,
  - **tereny dróg publicznych klasy głównej ruchu przyspieszonego (GP)**,
  - **tereny dróg publicznych klasy głównej (G)**,
  - **tereny dróg publicznych klasy zbiorczej (Z)**,
  - **tereny dróg publicznych klasy lokalnej (L)**,
  - **tereny dróg publicznych klasy dojazdowej (D)**.
- funkcja podstawowa: transport drogowy, drogi publiczne; ciągi piesze lub pieszo – jezdne, kolej wąskotorowa;
  - funkcja uzupełniająca: obiekty i urządzenia pomocnicze dla funkcji podstawowej, w szczególności wyposażenia technicznego dróg oraz infrastruktura techniczna nie związana z drogą;
  - zakaz lokalizacji zabudowy nie związanej z funkcją podstawową;
  - lokalizację wszelkich obiektów w tym szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi oraz obiektów mogących pogorszyć funkcjonowanie środowiska naturalnego warunkuje się ich niezbędnością dla transportu drogowego.

*Wskaźniki:*

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

### II.2.2.2. Obszary otwarte gminy

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

XII. **Tereny lasów i dolesień** oznaczone na rysunku „*Kierunki i polityka przestrzenna*” symbolem **ZL** – obejmują zwarte i rozproszone obszary leśne. Ponadto zawierają się wśród nich obszary szczególnie predysponowane do wprowadzenia zalesień.

- funkcja podstawowa: las, dolesienia;
- funkcja uzupełniająca: urzędnienia i obiekty służące funkcji podstawowej; urzędnienia infrastruktury technicznej niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obszaru gminy, drogi;
- dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej i dróg oraz zabudowy dopuszczonej na podstawie przepisów odrębnych;
- dopuszcza się wprowadzenie zagospodarowania rekreacyjnego tj. leśne ścieżki przyrodnicze, trasy rowerowe, urzędnienia turystyczne, parkingi leśne itp.;
- zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, chyba, że przeprowadzona procedura wykazała brak negatywnego wpływu na środowisko, z wyłączeniem obiektów celu publicznego oraz infrastruktury technicznej i dróg.

*Wskaźniki:*

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

- przynajmniej 65% terenu działki budowlanej jako teren biologicznie czynny;
- minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki – nie określa się;
- maksymalnej wysokości zabudowy do 10 m (2 kondygnacje nadziemne; zaleca się aby ostatnią kondygnację realizować jako poddaszową);
- minimalna odległość zabudowy lokalizowanej na terenach sąsiadujących z lasami - 12 m od granicy lasów.

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

- funkcja podstawowa: rolnictwo;
- funkcja uzupełniająca: zabudowa zagrodowa dopuszczona na podstawie przepisów odrębnych, urzędnienia i obiekty służące funkcji podstawowej; drogi i urzędnienia infrastruktury technicznej niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obszaru gminy, w tym obszarów i terenów funkcjonalnych wskazanych w studium, a także urzędnienia i obiekty służące funkcji rekreacyjno-sportowej i wypoczynkowej;
- utrzymanie i dopuszczenie rozwoju istniejącej zabudowy zagrodowej położonej w obrębie terenów rolnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- dopuszczenie wykorzystania turystycznego;
- dopuszczenie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele leśne, na terenach o niskiej przydatności do produkcji rolnej (po spełnieniu warunków zawartych w przepisach odrębnych);
- zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, chyba, że przeprowadzona procedura wykazała brak negatywnego wpływu na środowisko, z wyłączeniem obiektów celu publicznego oraz infrastruktury technicznej i dróg;
- dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko – chyba że przepisy odrębne stanowią inaczej.

*Wskaźniki:*

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

- przynajmniej 40% terenu działki budowlanej jako teren biologicznie czynny;
- minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki – nie określa się;

- maksymalnej wysokości zabudowy do 10 m (zaleca się aby ostatnią kondygnację realizować jako poddaszową).

XIV. **Tereny rolne z dopuszczeniem lokalizacji urządzeń elektrowni wiatrowych** oznaczone na rysunku „*Kierunki i polityka przestrzenna*” symbolem **Rw** – obejmują obszary położone w obrębach Słoniawy, Ośnica oraz Żabin Karniewski

- funkcja podstawowa: rolnictwo intensywne;
- funkcja uzupełniająca: urządzenia i obiekty służące funkcji podstawowej; drogi i urządzenia infrastruktury technicznej niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obszaru gminy, w tym obszarów i terenów funkcjonalnych wskazanych w studium, a także urządzenia i obiekty służące funkcji rekreacyjno-sportowej i wypoczynkowej;
- zakaz zabudowy (lokalizowania budynków);
- dopuszcza się lokalizację obiektów, urządzeń i instalacji wykorzystujących siłę wiatru do produkcji energii, pod warunkiem zachowania wskazanej na załączniku graficznym strefy ponadnormatywnego oddziaływania turbin wiatrowych - oddziaływanie na tereny sąsiednie musi zamykać się w jej granicach;
- zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, chyba, że przeprowadzona procedura wykazała brak negatywnego wpływu na środowisko, z wyłączeniem obiektów celu publicznego, infrastruktury technicznej i dróg oraz urządzeń i instalacji wykorzystujących siłę wiatru do produkcji energii elektrycznej;
- dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko – chyba że przepisy odrębne stanowią inaczej.

*Wskaźniki:*

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

- teren biologicznie czynny - nie wymagana;
- minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki - nie określa się;
- maksymalnej wysokości zabudowy do 170 m;
- minimalna odległość posadowienia obiektów od granicy lasów - 250 m.

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

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

*Wskaźniki:*

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

- teren biologicznie czynny - nie wymagana;
- minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki - nie określa się;

- maksymalnej wysokości zabudowy do 4 m;
- minimalna odległość posadawiania obiektów od granicy lasów - 200 m.

XVI. **Tereny rolne z wysokim udziałem trwałych użytków zielonych**, oznaczone na rysunku „Kierunki i polityka przestrzenna” symbolem **Re** – obejmują obszary położone w dolinie rzeki Orzyc oraz Pełta. Zawierają się wśród nich głównie trwałe użytki zielone, a także niewielkie enklawy gruntów ornych.

- funkcja podstawowa: rolnictwo ekstensywne;
- funkcja uzupełniająca: urządzenia i obiekty służące funkcji podstawowej; drogi i urządzenia infrastruktury technicznej niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obszaru gminy, w tym obszarów i terenów funkcjonalnych wskazanych w studium, a także urządzenia i obiekty służące funkcji rekreacyjno-sportowej i wypoczynkowej;
- zakaz zabudowy (realizacji obiektów kubaturowych);
- zakaz zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele leśne;
- dopuszczenie ograniczonego wykorzystania turystycznego – szlaki turystyczne, ścieżki itp.;
- obowiązek racjonalnego gospodarowania na terenach trwałych użytków zielonych, pełniących istotną rolę w zachowaniu funkcji ekologicznych w całości systemu przyrodniczego gminy;
- zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, chyba, że przeprowadzona procedura wykazała brak negatywnego wpływu na środowisko, z wyłączeniem obiektów celu publicznego oraz infrastruktury technicznej i dróg.

*Wskaźniki:*

Nie dotyczy.

XVII. **Tereny wód powierzchniowych**, oznaczone na rysunku „Kierunki i polityka przestrzenna” symbolem **W** – obejmują tereny wód płynących tj. rz. Pełta oraz Orzyc.

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

*Wskaźniki:*

Nie dotyczy.

### II.2.3. BILANS TERENÓW

Tabela 1: Bilans terenów

	<b>TERENY FUNKCJONALNE</b> (wraz z ich oznaczeniami na rysunku „Kierunki i polityka przestrzenna”)	<b>Pow. [ha]</b>	<b>%</b>	
<b>Obszary otwarte</b>	<b>R</b> – Tereny rolne	10388,48	80,57	91,58
	<b>Rw</b> – Tereny rolne z dopuszczeniem lokalizacji urządzeń elektrowni wiatrowych	60,67	0,47	
	<b>Rf</b> – Tereny rolne z dopuszczeniem lokalizacji urządzeń elektrowni fotowoltaicznych	27,09	0,21	
	<b>Re</b> – Tereny rolne z wysokim udziałem trwałych użytków zielonych	345,35	2,68	
	<b>ZL</b> – Tereny lasów i dolesień	964,45	7,48	
	<b>W</b> - Tereny wód powierzchniowych	21,77	0,17	

Obszary zainwestowania	M - Tereny o dominującym udziale zabudowy zagrodowej	730,31	5,66	8,42
	MN – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	45,38	0,35	
	MU – Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej	65,94	0,51	
	ML - Tereny zabudowy rekreacji indywidualnej	5,46	0,04	
	UP - Tereny usług publicznych	17,89	0,14	
	AG – Tereny aktywności gospodarczej	174,60	1,35	
	PE – Tereny powierzchniowej eksploatacji surowców	6,88	0,05	
	IT – Tereny infrastruktury technicznej	5,07	0,04	
	K – Tereny kolei wąskotorowej	5,59	0,04	
	ZC – Tereny cmentarzy	5,63	0,04	
	ZP – Tereny zieleni urządzonej	23,19	0,18	

*Źródło: Opracowanie własne*

W oparciu o powyższy bilans terenu określono potencjalną pojemność terenów mieszkaniowych wskazanych w studium. Wartość ta ponad 3-krotnie przekracza prognozowaną liczbę ludności w 2030 roku.

#### **II.2.4. POSTULOWANA KOLEJNOŚĆ UDOSTĘPNIANIA OBSZARÓW ROZWOJOWYCH ZABUDOWY**

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

##### *ETAP I:*

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

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

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

### **II.3. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO**

Rozwój gminy Karniewo musi zachodzić na zasadach rozwoju zrównoważonego (rozwój społeczny, gospodarczy i przestrzenny z jednoczesną ochroną środowiska przyrodniczego i poszanowaniem jego elementów). Oznacza to konieczność określenia zasad zagospodarowania pozwalających na zachowanie zasobów środowiska przyrodniczego, w tym poprzez ochronę jego cennych zasobów, przy jednoczesnym racjonalnym wykorzystaniu jego walorów.

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

- ochrona jakości wód powierzchniowych i podziemnych;
- ochrona jakości powietrza atmosferycznego;

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

Główne kierunki ochrony środowiska i kształtowania funkcji przyrodniczych:

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

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

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

### **II.3.1. SYSTEM PRZYRODNICZY GMINY**

Analiza komponentów środowiska oraz ich znaczenie i rozmieszczenie przestrzenne wskazuje, iż system przyrodniczy gminy Karniewo oparty jest przede wszystkim na:

- dolinach rzek: Pełta, która przebiega z północnego-zachodu na południowy-wschód przez środek gminy (południowy fragment doliny zawiera się w Nasielsko-Karniewskim Obszarze Chronionego Krajobrazu) oraz Orzyc, która przebiega po północno-wschodniej granicy gminy;
- dolinach dopływów głównych rzek przepływających przez gminę;
- zwartych kompleksach leśnych nadleśnictwa Pułtusk oraz lasów prywatnych, rozmieszczonych na całym obszarze gminy.

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

Wymienione powyżej elementy struktury przyrodniczej wchodzi w skład obszarów otwartych, oznaczonych w niniejszym studium symbolami przeznaczenia:

- W - tereny wód powierzchniowych,
- ZL - tereny lasów i dolesień,
- Re - tereny rolne z wysokim udziałem trwałych użytków zielonych.

Nadrzędną rolą tych obszarów jest utrzymanie i wykształcenie powiązań przyrodniczych umożliwiających właściwe funkcjonowanie przyrodnicze pozostałych obszarów funkcjonalnych.

System przyrodniczy gminy tworzą zaś tereny oznaczone symbolami W oraz Re.

Na obszarach tworzących system przyrodniczy:

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

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

### **II.3.2. FORMY OCHRONY PRZYRODY**

Prawnie ustanowionymi formami ochrony przyrody na obszarze gminy Karniewo są:

- Nasielsko-Karniewski Obszar Chronionego Krajobrazu;
- Pomniki przyrody (szt. 9);
- Użytki ekologiczne (szt. 4).

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

Obszary i obiekty stanowiące formy ochrony przyrody zostały wskazane na rysunku „*Kierunki i polityka przestrzenna*”.

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

### **II.3.3. ZASADY W ZAKRESIE OCHRONY POWIERZCHNI ZIEMI**

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

- zachowanie ukształtowania naturalnych form rzeźby terenu za wyjątkiem prac eksploatacyjnych prowadzonych na wyznaczonych terenach górniczych zgodnie z przepisami odrębnymi, prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym lub przeciwsuwiskowym, z utrzymaniem, budową, odbudową urządzeń wodnych oraz przedsięwzięć infrastrukturalnych służących obsłudze gminy i regionu,
- racjonalne gospodarowanie gruntami (poprzez ustalenia opisane przy kierunkach zmian w przeznaczeniu terenów),
- zachowanie wartości przyrodniczych (poprzez ustalenia opisane w podrozdziałach powyżej),

- zachowanie możliwości produkcyjnego wykorzystania (poprzez ustalenia opisane przy kierunkach zmian w przeznaczaniu terenów),
- ograniczanie zmian naturalnego ukształtowania (poprzez ustalenia opisane w podrozdziałach powyżej),
- utrzymanie jakości gleby i ziemi na istniejącym poziomie, a w przypadku przekroczenia wymaganych standardów doprowadzenie ich jakości (poprzez działania rekultywacyjne) co najmniej do wymaganej;
- zachowanie wartości kulturowych, z uwzględnieniem archeologicznych dóbr kultury, poprzez ustalenia opisane w rozdziale ochrony wartości kulturowych.

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

- wprowadzenie zieleni, celem eliminacji zwiększonej erozji wodnej gleb.

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

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

Dla charakterystycznych form ukształtowania terenu – eksponowanych i identyfikowalnych w krajobrazie gminy tj. dolin rzecznych Pełty oraz Orzyca, obowiązują następujące zasady ochrony:

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

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

Studium utrzymuje istniejące oraz wskazuje tereny planowanej eksploatacji kruszywa naturalnego (tereny powierzchniowej eksploatacji surowców oznaczone symbolem PE) zgodnie z przepisami odrębnymi. Po zakończeniu eksploatacji Studium wprowadza obowiązek rekultywacji terenu wyrobiska. Planowaną rekultywację terenu należy przeprowadzić bezpośrednio po zakończeniu eksploatacji złoża.

#### **II.3.4. ZASADY W ZAKRESIE OCHRONY POWIETRZA ATMOSFERYCZNEGO**

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

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



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

- stopniową eliminację nieekologicznych źródeł ciepła (głównie z sektora komunalno – bytowego) powodujących tzw. rozproszoną emisję niską na rzecz uciepłownienia obszarów zwartej zabudowy w oparciu o sieć lokalnych systemów centralnego zaopatrzenia w ciepło, ogrzewania gazowego oraz systemów wykorzystujących: energię elektryczną, olej niskosiarkowy lub odnawialne źródła energii;
- usprawnienie istniejących połączeń komunikacyjnych oraz rozbudowę układu komunikacyjnego dla nowego zagospodarowania, w tym poprzez wprowadzenie zintegrowanego systemu transportowego w zakresie budowy dróg obwodowych oraz rozwoju ścieżek rowerowych, celem eliminacji przestojów w ruchu powodujących wzrost zanieczyszczenia pochodzących z tego źródła (głównie NO<sub>2</sub> i CO);
- wprowadzenie pasa zieleni izolacyjnej wzdłuż ciągów komunikacyjnych o dużym natężeniu ruchu, celem eliminacji unosu pyłu z powierzchni terenu, dróg, pól uprawnych itp. tj. tzw. emisji niezorganizowanej;
- ograniczanie lokalizacji (przede wszystkim na terenach zabudowy mieszkaniowej oraz o znacznym udziale tej zabudowy) obiektów wymagających pozwolenia na wprowadzenie gazów i pyłów do powietrza.

### **II.3.5. ZASADY W ZAKRESIE OCHRONY ZASOBÓW WODNYCH I ICH JAKOŚCI**

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

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

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

Generalne zasady ochrony wód powierzchniowych:

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

Generalne zasady ochrony wód podziemnych:

- określenie w planach miejscowych zasad zagospodarowania – między innymi znaczny udział powierzchni biologicznie czynnej - zapewniających gromadzenie, przechowywanie i powolny odpływ wód opadowych i roztopowych;

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

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

### **II.3.6. ZASADY OCHRONY PRZED HAŁASEM**

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

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

### **II.3.7. ZASADY OCHRONY PRZED POLAMI ELEKTROMAGNETYCZNYMI**

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

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

### **II.3.8. ZASADY OCHRONY KOPALIN**

Zasady ochrony kopaliny określają przepisy odrębne.

### **II.3.9. ZASADY OCHRONY ZWIERZĄT I ROŚLIN**

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

- zachowanie cennych ekosystemów, różnorodności biologicznej i utrzymanie równowagi przyrodniczej, w tym ochronę obszarów i obiektów cennych przyrodniczo, realizowane poprzez ustalenia opisane w podrozdziałach powyżej (system przyrodniczy, obszary i obiekty ochrony przyrody);

- zapobieganie zagrożeniom naturalnych kompleksów i tworów przyrody oraz abiotycznych elementów środowiska, realizowane poprzez ustalenia opisane w podrozdziałach powyżej (zasady ochrony elementów środowiska).

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

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

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

### **II.4.1. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO**

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

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

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

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

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

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

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

**Tabela 2: Wykaz obiektów i obszarów wpisanych do rejestru zabytków**

Lp.	Miejscowość	Obiekt	Nr rejestru	Data wpisu
1	KARNIEWO	Kościół parafialny	A-93	08.12.1961
2	KARNIEWO	Zespół podworski a) dwór b) park c) pozostałości średniowiecznego gródka rycerskiego	A-274	06.12.1993

*Źródło: Rejestr zabytków nieruchomych, WKZ Delegatura Ostrołęka*

W obiektach zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków ochronie podlega:

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

Pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków wymaga m.in.:

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

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

Zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, obowiązuje każdorazowa weryfikacja obiektów i obszarów wpisanych do rejestru zabytków podczas prac planistycznych, w tym prac nad sporządzaniem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

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

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

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

Obowiązuje priorytet wymagań konserwatorskich wynikający z przepisów odrębnych.

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

## II.4.3. OBIEKTY I OBSZARY ZABYTEKOWE WSKAZANE DO OBJĘCIA OCHRONĄ W PLANACH MIEJSCOWYCH

### II.4.3.1. Obiekty ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków

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

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

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

**Tabela 3: Wykaz istniejących obiektów i obszarów ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków**

Lp.	Adres	Nr dz. ew.	Obiekt	Datowanie	Forma ochrony
1	Chełchy-Klimki 5	31	Budynek mieszkalny	ok. 1930 r.	
2	Chełchy-Kmiecie 33	30/7	Dwór	kon. XIX w.	
3	Chełchy-Kmiecie 33E	30/12	Spichlerz	ok. 1930 r.	
4	Chrzanowo-Bronisze 3	13	Budynek mieszkalny	I ćw. XX w.	
5	Chrzanowo-Bronisze 2	9	Budynek mieszkalny	I ćw. XX w.	
6	Czarnostów	186/5; 189/2	Park podworski	pocz. XX w.	
7	Czarnostów 52	189/1	Budynek mieszkalny/oficyna	pocz. XX w.	
8	Czarnostów 52	189/1	Spichlerz	pocz. XX w.	
9	Czarnostów 52	189/1	Stajnie	1906 r.	
10	Karniewo, Wiejska 1	58	Cmentarz parafialny	2 poł. XIX w.	
11	Karniewo, Plac Kościelny 3	587	Kościół parafialny	kon. XVI w.	Rejestr: A-93, data: 1961-12-08
12	Karniewo, Plac Kościelny 3	587	Dzwonnica przykościelna	poł. XIX w.	
13	Karniewo, Plac Kościelny 3	587	Brama przykościelna	XIX w.	
14	Karniewo, Plac Kościelny 4	258	Plebania	k. XIX w.	
15	Karniewo, Plac Kościelny 5	258	Budynek gospodarczy przy plebanii	1912 r.	
16	Karniewo, Plac Kościelny 3	587	Kapliczka	poł. XIX w.	
17	Karniewo, Plac Kościelny 5	258	Budynek mieszkalny	ok. 1930 r.	
18	Karniewo, ul. Mazowiecka 3	398	Grota piwniczna	1934 r.	
19	Karniewo, ul. Parkowa 1	257/5	Dwór	I ćw. XX w.	Rejestr: A-274, data: 1993-12-06
20	Karniewo, ul. Parkowa 1	257/5	Park dworski	poł. XIX w.	Rejestr: A-274, data: 1993-12-06
21	Karniewo, ul. Pułtуска 5	450/2	Urząd Pocztowy, Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej	ok. 1925 r.	
22	Karniewo, ul. Pułtуска 10	549	Budynek mieszkalny	1930 r.	
23	Karniewo, ul. Pułtуска 19	500	Budynek mieszkalny	ok. 1910 r.	
24	Karniewo, ul. Szkolna 11	152/4	Budynek mieszkalny	ok. 1930 r.	
25	Karniewo, ul. Zawodzie 4	242	Budynek mieszkalny	pocz. XX w.	

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

26	Karniewo, ul. Zawodzie 5	225	Budynek mieszkalny	pocz. XX w.	
27	Krzemień 21	52/8	Park podworski	1911-1916	
28	Łukowo 80	62/3	Park podworski	k. XIX w.	
29	Łukowo 29	149	Budynek mieszkalny	1937 r.	
30	Łukowo 67	40	Budynek mieszkalny	1930 r.	
31	Łukowo 80	71	Spichlerz	1873 r.	
32	Malechy 4	117	Budynek mieszkalny	1958 r.	
33	Obiecanowo 10	18	Budynek mieszkalny	ok.1910 r.	
34	Ośnica 4	26	Budynek mieszkalny	ok. 1920 r.	
35	Romanowo 37	135	Budynek mieszkalny	ok.1920 r.	
36	Romanowo 10	29/11	Budynek mieszkalny	ok.1920 r.	
37	Zakrzewo 35	324	Budynek mieszkalny	ok. 1930 r.	
38	Słoniawy 55	231/1	Budynek mieszkalny	I ćw. XX w.	
39	Szwelice 8	520	Cmentarz parafialny	2 poł. XIX w.	
40	Szwelice 8	519	Kościół parafialny	I ćw. XX w.	
41	Szwelice 85	358	Plebania	pocz. XX w.	
42	Szwelice 43	237/1	Budynek mieszkalny	ok.1947 r.	
43	Szwelice 91	417	Budynek mieszkalny	1938 r.	
44	Tłucznice 11	38	Budynek mieszkalny	ok.1920 r.	
45	Tłucznice 25	66	Budynek mieszkalny	ok. 1930 r.	
46	Tłucznice 32	73/1	Budynek mieszkalny	1930 r.	
47	Tłucznice 33	74/2	Budynek mieszkalny	I ćw. XX w.	
48	Wronowo 8	50	Spichlerz	I ćw. XX w.	

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

Obecnie trwają prace nad opracowaniem gminnej ewidencji zabytków.

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

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

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

*dla obiektów architektury i budownictwa oraz zespołów zabudowy:*

- zachowanie i ochrona oraz przywracanie historycznej formy obiektów i zespołów;
- utrzymanie tradycyjnej kompozycji architektonicznej obiektu, w tym kompozycji i wystroju elewacji z nakazem zachowania i dowiązywania się do form i elementów oryginalnych,
- dostosowanie współczesnych funkcji obiektów do wartości zabytkowych tych obiektów a nie odwrotnie, w szczególności poprzez ograniczenia inwestycyjne w zakresie:
  - rozbudów, dobudów, nadbudów oraz rozbiórek ich części, bez opinii konserwatorskiej dopuszczającej takie działanie ze względów technicznych lub stwierdzonego braku lub niskiej wartości obiektu,
  - adaptacji parterów, szczególnie związanych ze zmianami konstrukcyjnymi, zmianami w elewacjach, aranżacji nowych witryn, wejść do budynku, schodów zewnętrznych, zmian kolorystyki i montażu reklam i szyldów reklamowych,
  - adaptacji poddaszy na cele mieszkalne, szczególnie związanych ze zmianami konstrukcyjnymi w tym: zmian kubatury budynku, zmian geometrii dachów, podnoszenia

ścianek kolankowych, aranżacji nadbudów, wielkogabarytowych lukarn oraz montażu kilkuelementowych zespołów okien połączeniowych,

- w przypadku koniecznej rozbiórki obiektu (po orzeczeniu o złym stanie technicznym) obowiązek opracowania dokumentacji technicznej i fotograficznej obiektu (inventaryzacja),

dla układów zieleni komponowanej w tym przede wszystkim parków i cmentarzy:

- utrzymanie kompozycji przestrzennej, przede wszystkim poprzez zachowanie historycznych lokalizacji budowli związanych z funkcją terenu oraz form komponowanych zieleni i starodrzewu,
- konserwacja, restauracja, rewitalizacja, względnie remontem, przebudową, rozbudową z zachowaniem substancji zabytku,
- zalecenie stosowania tradycyjnych materiałów budowlanych,
- dopuszczenie wymiany historycznej zabudowy, z zastrzeżeniem uzyskania akceptacji wojewódzkiego konserwatora zabytków,
- dla obiektów położonych w strefach ochrony konserwatorskiej „A” lub „B” - obowiązują ustalenia dotyczące odnośnych stref,
- konieczność uzyskania pozwolenia na budowę lub rozbiórkę obiektu budowlanego od właściwego organu w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków.

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

#### II.4.3.2. Zaewidencjonowane stanowiska archeologiczne

Na terenie gminy zaewidencjonowano 83 stanowiska archeologiczne, których wykaz zamieszczono poniżej:

**Tabela 4: Wykaz stanowisk archeologicznych**

Lp.	Miejscowość	Nr stanowiska	Funkcja obiektu, chronologia
1	Baraniec	45-66/2	Osada, kultura łużycka / osada, XI-XIII w.
2	Baraniec	45-66/6	Osada, kultura łużycka / osada, wczesne średniowiecze – po XIII w.
3	Baraniec	45-66/1	Nieokreślona, epoka kamienia / nieokreślona, OWR/OWL / osada wczesne średniowiecze
4	Byszewo	44-66/13	Ślad osad., LT/OWR / osada, XII-XIII w.
5	Byszewo	44-66/10	Nieokreślona, starożytność / osada, po XIII-XIV w.
6	Byszewo	44-66/3	Nieokreślona, epoka kamienia / cmentarzysko?, k. łuż. – k. gr. kl. / ślad osad., wcz. średniowiecze
7	Byszewo	44-66/1	Osada, LT-w.o.r. / osada, XVIII w.
8	Byszewo Pofolwarczne	44-66/12	Osada, XII w.
9	Chełchy Iłowe	43-66/29	Osada, kultura łużycka / ślad osad. p. okr. wpl. rzymskich
10	Chełchy Jakusy	43-66/28	Osada, późn. okr. wpl. rzym. / ślad osad. okr. wędrowek lud. – wśr? / ślad osad. średniowiecze
11	Chełchy Jakusy	43-66/27	Ślad osad. późn. okr. wpl. rzym.
12	Chełchy Chabdzyno	43-66/13	Ślad osad. p. LT-w. okr. wpl. rzym.
13	Chełchy Chabdzyno	43-66/22	Osada, k. łużycka, p. ep. brązu-w. LT / osada, XIII-XV w., XVII/XVIII w.
14	Chełchy Chabdzyno	43-66/23	Ślad osad. p. ep. brązu-OH
15	Czarnostów	44-66/11	Ślad osad., okres halszt. / osada, po XII-XIII-XIV w.
16	Czarnostów	44-66/4	Ślad osadn., po XIII-XIV w.
17	Czarnostów Polesie	44-66/2	Nieokreślona, okr. wpl. rzym. / osada, XIII w. i później
18	Czarnostów Polesie	44-66/8	Ślad osad., k. łużycka, wśr.
19	Czarnostów Polesie	44-66/9	Osada, XI-XII w., XIII-XIV/XV w.
20	Czarnostów Polesie	44-66/7	Nieokreślona, k. p. l. / osada, kult. łużycka / nieokreślona, wśr.
21	Czarnostów Polesie	44-66/5	Cmentarzysko, późn. LT-wcz. OWR
22	Czarnostów Polesie	44-66/6	Nieokreślona / cmentarzysko, późn. LT-wcz. OWR / osada, wcz. średniow.
23	Czarnostów	45-66/7	Osada, XI-XII w., XIII w.
24	Karniewo	44-66/19	Osada, okres lateński
25	Karniewo	44-66/14	Osada, XI-XIII w.
26	Karniewo	44-66/15	Osada, V EB/OH-wcz. LT / osada X w.

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

27	Karniewo	44-66/16	Osada, XIII-XIV-XVI w.
28	Karniewo Kolonia	44-66/17	Nieokreślona, OH / osada, do XIII w., po XIII w.
29	Klimki	43-66/12	Cmentarz., p. OH-LT / w. okr. wpł. rzym. / ślad osad. średniowiecze
30	Kolonia Obiecanowo <b>(poza terenem gminy Karniewo)</b>	43-67/20	Nieokreślona, średniowiecze
31	Kolonia Obiecanowo <b>(poza terenem gminy Karniewo)</b>	43-67/19	Nieokreślona, XIV-XVI w.
32	Leśniewo Pofolwarczne	43-66/11	wśr.
33	Leśniewo Pofolwarczne	43-66/18	Cmentarzysko, okr. wpł. rzym. / osada, wcz. średniowiecze
34	Leśniewo Pofolwarczne	43-66/16	Osada, starożyt., w ep. brązu / osada, LT-w. okr. wpł. rzym. / ślad osad. wcz. średniowiecze
35	Leśniewo Pofolwarczne	43-66/14	Osada, XIV-XVI w.
36	Leśniewo Pofolwarczne	43-66/10	Osada, późn. LT-wcz. okr. wpł. rzym. / osada, późn. okr. wpł. rzym.
37	Leśniewo Pofolwarczne	43-66/6	Osada, XIV-XVII w.
38	Łukowo	43-65/4	Cmentarzysko, LT-OWR
39	Łukowo	43-65/12	Ślad osad. Starożytność / osada, XII-XIII-XIV w.
40	Łukowo	43-65/13	Osada, XIII w. / osada, XIII-XVI w.
41	Łukowo	43-65/14	Ślad osad. kult. łużycka / ślad osad. wcz. średniowiecze
42	Łukowo	43-65/19	Ślad osad. LT-OWR / ślad osad. XIII-XIV w.
43	Łukowo	43-65/3	Osada, k. łużycka, późn. ep. br – okr. halszt. / osada, XI-XIII w. / osada, XIII-XIV w.
44	Łukowo	43-65/10	Osada, późn. okr. wpł. rzym. / ślad osad. XIII-XIV w.
45	Łukowo	43-65/11	Osada, okr. wpł. rzym.
46	Łukowo	43-65/5	Osada, okr. wpł. rzym. / nieokreślona, starożyt.
47	Łukowo	43-65/6	Ślad osad. OH-OWR / ślad osad. XII-XIII/XVI w.
48	Malechy Kol.	43-66/15	Osada, k. przeworska, w. LT / ślad osad. p. LT / ślad osad. średniow.
49	Malechy Kol.	43-66/9	Ślad osad. średniowiecze
50	Malechy Kol.	43-66/24	Osada, w. ep. żelaza (OH-LT) / ślad osad. XII-XIII w.
51	Obiecanowo	43-67/33	Osada, kultura łużycka
52	Obiecanowo	43-67/32	Osad. XIV-XVII w.
53	Obiecanowo	43-67/31	Nieokreślona, k. łużycka / osad. średniowiecze
54	Obiecanowo	43-67/30	Nieokreślona, starożytność / nieokreślona, średniow.
55	Obiecanowo	43-67/29	Nieokreślona, starożytność / osad. XIV-XVI w.
56	Obiecanowo	43-67/24	Nieokreślona, starożytność / osad. XIV-XVII w.
57	Obiecanowo	43-67/28	Nieokreślona, starożytność / osad. średniowiecze
58	Rafały	44-66/18	Ślad osad., wcz. i śr. OWR / osada, wcz. średniow.
59	Romanowo	43-66/2	Ślad osad., k. p. I., neolit / ślad osad. starożytność / ślad osad. wcz. śred. i śred.
60	Romanowo	43-66/3	Ślad osad. k. trzciniecka, w ep. br.
61	Romanowo	43-66/1	Ślad osad. wcz. ep. brązu / osada, wcz. okr. wpł. rzym./ ślad osad. średniowiecze
62	Rutki	43-66/20	Osada, k. łużycka, OH / ślad osad. póź. LT / ślad osad. p. okr. wpł. rzym.
63	Rutki	43-66/17	Osada, p. LT-w. okr. wpł. rzym. / osada, po XIII w.
64	Rutki	43-66/21	Osada, ep. brązu-LT / ślad osad. p. okr. wpł. rzym. / ślad osad. wcz. średniow.
65	Rutki	43-66/19	Osada, k. łużycka, p. ep. brązu-OH
66	Rutki	43-66/7	Osada, w. ep. żelaza (p. OH-w. LT) / ślad osad. średniowiecze
67	Rutki	43-66/26	Osada, k. łużycka, OH? / ślad osad. XII-XIII w.
68	Rutki	44-65/29	Osada, k. łużycka, ep. brązu-H
69	Słoniawy	43-67/23	Nieokreślona, starożyt. –ep. brązu
70	Słoniawy	43-67/22	Osad., XIV-XVII w.
71	Szwelice	45-66/3	Nieokreślona, OH/LT / osada, X-XIII w., po XIII w.
72	Szwelice	45-66/9	Osada, XII-XIII wiek
73	Szwelice	45-66/8	Nieokreślona / osada, kultura łużycka / osada, wcz. średniowiecze
74	Szwelice	45-66/5	Nieokreślona, neolit / osada, XI-XIII w., XIV w.
75	Szwelice	45-66/4	Nieokreślona, ep. brązu/halszt. / nieokreślona, w. śr.-XIII w. / osada, XIV-XVI w.
76	Tłucznicze	44-65/28	Osada, k. łużycka, H



77	Wólka Łukowska	43-65/8	Ślad osad. XII-XIII w.
78	Wólka Łukowska	43-65/18	Osada, kult. łużycka, H-C
79	Wólka Łukowska	43-65/7	Nieokreślona, mezolit / osada, k. łużycka, Halszt. D / cmentarzysko, OWR
80	Wronowo	43-65/2	Ślady osad. XIII-XIV-XVI w.
81	Wronowo	43-65/1	Osada, XIII-XIV w. / ślad osad. XIV-XV-XVIII w.
82	Załuski	43-66/5	Ślad osad. wcz. ep. brązu / ślad osad. wsr? i nowożyt.
83	Zelki Dąbrowe	44-67/10	Osada, nowożytność
84	Zelki Dąbrowe	44-67/9	Ślad osad., k. polska, nowożyt.
85	Żabin	43-66/4	Osada, średniowiecze

*Źródło: Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków, Delegatura w Ostrołęce*

W studium przyjmuje się konieczność zmiany lokalizacji stref ochrony stanowisk archeologicznych w miejscowościach Byszewo oraz Karniewo wskazanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Karniewo (uchwała nr XXVI/143/09 Rady Gminy Karniewo z dnia 30 grudnia 2009 r.), zgodnie z dokumentacją Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków, Delegatura w Ostrołęce.

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

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

Ochrona obiektów archeologicznych ujętych w ewidencji konserwatorskiej odbywa się poprzez ustalenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Ewidencja stanowisk archeologicznych nie jest zbiorem zamkniętym – nadchodzące lata mogą przynieść nowe odkrycia lub negatywną weryfikację obecnie zaewidencjonowanych stanowisk. Z tego względu konieczna jest cykliczna aktualizacja wykazu obiektów.

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

#### **II.4.3.3. Strefy ochrony konserwatorskiej i archeologicznej**

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

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

##### *STREFA „A” – ścisłej ochrony konserwatorskiej*

Obejmuje obszar zespołu podworskiego (dwór, park, pozostałości średniowiecznego gródka rycerskiego) wraz z przyległym zespołem sakralnym w Karniewie.

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

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

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

W stosunku do obiektów i obszarów leżących w obrębie strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej (A) wyrazem polityki przestrzennej jest:

- trwale zachowanie historycznego układu przestrzennego ze wszystkimi elementami (osie widokowe i kompozycyjne, panoramy, dominanty, drogi, place, linie zabudowy, kompozycja wnętrza architektonicznych i krajobrazowych, zieleń, nawierzchnie itp.);
- ochrona, konserwacja i rewitalizacja zachowanych, głównych elementów układu przestrzennego;
- likwidacja lub przebudowa obiektów dysharmonizujących;
- dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej;
- realizacja celów ochrony poprzez ustalenie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego:
  - kompozycji urbanistycznej,
  - linii zabudowy,
  - intensywności zabudowy,
  - form zabudowy - w tym: wysokości budynków, rodzaju dachów, proporcji i kompozycji elewacji, użytych materiałów budowlanych, rodzaju detalu architektonicznego, kolorystyki,
  - form zagospodarowania - w tym: elementów małej architektury i zieleni towarzyszącej zabudowie, użytych materiałów, lokalizacji reklam, nawierzchni itp.,
  - zachowanie, ochrona i odtwarzanie historycznych osi kompozycyjnych i widokowych,
  - innych ustaleń ochrony dóbr kultury, w tym wynikających z ochrony ustawowej terenu i/lub obiektu wpisanego do rejestru zabytków oraz zobowiązań publicznoprawnych, uwzględniających wytyczne konserwatorskie m.in. z zakresu ograniczeń inwestycyjnych dla obiektów zabytkowych (ograniczenie rozbudowy, dobudowy, nadbudowy, rozbiórki oraz adaptacji parterów i poddaszy),
- ponadto dla obszaru pozostałości średniowiecznego gródka rycerskiego:
  - zakaz wszelkiej działalności inżynierskiej, budowlanej i innej związanej z pracami ziemnymi (np. kopania studni, melioracji, karczunku i nasadzenia drzew itd.), poza badaniami archeologicznymi oraz pracami zabezpieczającymi zabytek przed zniszczeniem, prowadzonymi na zasadach określonych przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków, chyba, że przepisy odrębne stanowią inaczej,
  - zachowanie istniejącego układu topograficznego terenu.

#### *STREFA „B” – pośredniej ochrony konserwatorskiej*

Obejmuje teren otaczający zespół dworsko-parkowy w Chełchach Kmiecych, Czarnostowie, Krzemieniu, Łukowie, teren cmentarza o cechach zabytkowych wraz przyległym terenem kościoła i plebanii w Szwelicach oraz cmentarz o cechach zabytkowych w Karniewie.

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

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

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

- ochrona, konserwacja i rewitalizacja zachowanych, głównych elementów układu przestrzennego;

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

Ponadto Studium wskazuje obszary zespołów dworsko-parkowych w Chełchach Kmiecych, Czarnostowie, Krzemieniu oraz Łukowie jako wymagające przekształceń i/lub rehabilitacji.

#### STREFA „OW” – obserwacji archeologicznych

Obejmuje stanowiska ujęte w ewidencji stanowisk archeologicznych.

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

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

#### II.4.3.4. Proponowane obiekty do ujęcia w ewidencji zabytków

Proponowane przez Studium obiekty do ujęcia w ewidencji zabytków, prezentuje poniższa tabela.

Tabela 5: Proponowane obiekty do ujęcia w ewidencji zabytków

Lp.	Adres	Obiekt	Datowanie
1	Chełchy Kmiece 2	Budynek mieszkalny	ok. 1930 r.
2	Czarnostów 46	Budynek mieszkalny	ok. 1930 r.
3	Czarnostów Polesie 15	Budynek mieszkalny	ok. 1930 r.
4	Czarnostów Polesie 20	Budynek mieszkalny	ok. 1940 r.
5	Łukowo 23	Budynek mieszkalny	ok. 1930 r.
6	Słoniawy 7	Budynek mieszkalny	ok. 1950 r.
7	Łukowo 47	Budynek mieszkalny	ok. 1940 r.

Źródło: Opracowanie własne

Obiekty proponowane do ujęcia w ewidencji zabytków wskazano na rysunku „Kierunki i polityka przestrzenna”.

## II.5. KIERUNKI ROZWOJU KOMUNIKACJI

### II.5.1. POLITYKA ROZWOJU TRANSPORTU

#### II.5.1.1. Cele polityki rozwoju transportu

Celem generalnym, wynikającym z zasad zrównoważonego rozwoju, jest stworzenie warunków dla sprawnego, bezpiecznego i ekonomicznego przemieszczania się osób i towarów, przy ograniczaniu szkodliwych oddziaływań transportu na środowisko i warunki życia.

Ponadto celami są:

- udostępnienie zagospodarowania na terenie gminy,
- zapewnienie powiązań z ponadlokalnym systemem transportu i terenami sąsiednimi,
- zaspokojenie potrzeb przewozowych mieszkańców i gospodarki,
- poprawa standardów podróży oraz warunków i bezpieczeństwa ruchu,
- zapewnienie możliwości korzystania z komunikacji zbiorowej oraz dotarcia pomocy,
- tworzenie warunków dla rozwoju gospodarczego i współtworzenie ładu przestrzennego.

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

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

## **II.5.2. KIERUNKI ROZWOJU PODSYSTEMÓW TRANSPORTOWYCH**

### **II.5.2.1. Kierunki rozwoju systemu drogowego**

Przy określaniu kierunków rozwoju układu drogowego, w szczególności wzięto pod uwagę podstawowe zasady jego rozwoju ustalone w planach miejscowych, Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Karniewo (uchwała nr XIX/131/2001 Rady Gminy Karniewo z dnia 30 sierpnia 2001 r.), Aktualizacji Programu Ochrony Środowiska Gminy Karniewo na lata 2012 – 2015 (uchwała Nr XIX/99/2012 Rady Gminy Karniewo z dnia 30 listopada 2012 roku), Aktualizacji Strategii Rozwoju Województwa Mazowieckiego (przyjętej przez Sejmik Województwa Mazowieckiego w dniu 29 maja 2006 r.), Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego (uchwała nr 65/2004 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 7 czerwca 2004 r.) oraz wnioskach zgłoszonych do Studium.

Głównymi celami rozwoju układu drogowego są:

- zapewnienie powiązań zewnętrznych, dostępności celów podróży w gminie, obsługi terenów rozwojowych oraz umożliwienie funkcjonowania komunikacji autobusowej,
- poprawa funkcjonalności układu drogowego, poprzez uwzględnienie zróżnicowanych funkcji dróg poszczególnych kategorii i klas w układzie transportowym, ochronę dróg wyższych klas przed nadmierną dostępnością, uwolnienie obszarów zabudowy od ruchu tranzytowego, poprawa warunków i bezpieczeństwa ruchu.

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

- układu podstawowego (droga główna ruchu przyspieszonego /GP/, główna /G/ oraz drogi zbiorcze /Z/), mające przede wszystkim znaczenie ponadlokalne, tworzone przez drogi krajowe i część dróg powiatowych,
- układu obsługującego (drogi lokalne i dojazdowe), o znaczeniu lokalnym, tj. pozostałe drogi powiatowe oraz drogi gminne.

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

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

Najważniejszymi elementami podstawowego układu drogowego będą:

- istniejąca droga krajowa nr 57 (Bartoszyce – Szczytno - Pułtusk), klasy drogi głównej (G), w obszarze gminy przewiduje się utrzymanie jej istniejącego przebiegu i zakłada się, że budowa obwodnicy Makowa Mazowieckiego w ciągu tej drogi nastąpi poza obszarem gminy Karniewo, ponadto przewiduje się utrzymanie obecnych skrzyżowań tej drogi z poprzecznymi drogami powiatowymi i gminnymi, z dopuszczeniem korekt przebiegów tych dróg w rejonach skrzyżowań w celu poprawy warunków ruchu i jego bezpieczeństwa;
- dla potrzeb obsługi zagospodarowania, w szczególności planowanego, w przypadkach braku możliwości zapewnienia dojazdu od strony dróg niższych klas należy przewidywać budowę jezdni lokalnych (dróg serwisowych), dopuszcza się zjazdy publiczne z jezdni drogi krajowej

do obiektów służących obsłudze komunikacji samochodowej (KS), których lokalizacje wymagają uzgodnienia z zarządem drogi;

- istniejąca droga krajowa nr 60 (Łęczycza – Ciechanów – Ostrów Mazowiecka), wraz z planowaną obwodnicą południową Karniewa, Tłucznic i Żabina Karniewskiego, klasy drogi głównej ruchu przyspieszonego (GP), stanowiąca część planowanej Wielkiej Obwodnicy Mazowsza;
  - jako postulowany przebieg ww. obwodnicy w obszarze gminy Karniewo, zgodnie z Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego (uchwała nr 65/2004 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 7 czerwca 2004 r.), przyjęto przebieg nawiązujący do przebiegu wyznaczonego w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Karniewo (uchwała nr XIX/131/2001 Rady Gminy Karniewo z dnia 30 sierpnia 2001 r.);
  - w przypadku wyznaczenia przebiegu tej drogi w sposób odmienny od niniejszego studium, co może nastąpić w trybie właściwych decyzji administracyjnych określonych w przepisach szczególnych, tj. decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia i następnie decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, przebieg tej drogi w planach miejscowych należy przyjmować, zgodnie z tymi decyzjami;
  - zakłada się, że ewentualna obwodnica Makowa Mazowieckiego w ciągu tej drogi zostanie zrealizowana poza obszarem gminy Karniewo;
  - przyjmuje się ograniczenie powiązań drogi nr 60 z pozostałym układem drogowym, w szczególności w docelowym przebiegu drogi (wraz z obwodnicą), zakłada się, że zamiast skrzyżowań z drogami niższych kategorii i klas, możliwa będzie budowa węzłów drogowych i przejazdów drogowych bez powiązań (dwupoziomowych) oraz możliwe będą korekty przebiegu dróg poprzecznych w rejonach skrzyżowań (lub węzłów) w celu poprawy warunków ruchu i jego bezpieczeństwa;
  - przewiduje się ograniczenie liczby zjazdów do przyległych nieruchomości zgodnie z wymaganiami dla drogi tej klasy, dla potrzeb obsługi zagospodarowania, przy braku możliwości zapewnienia dojazdu od strony dróg niższych klas należy przewidywać budowę jezdni lokalnych (dróg serwisowych), dopuszcza się zjazdy publiczne z jezdni drogi krajowej do obiektów służących obsłudze komunikacji samochodowej (KS), których lokalizacje wymagają uzgodnienia z zarządem drogi;
  - do czasu realizacji docelowego przebiegu tej drogi wraz z obwodnicami, dla istniejącej drogi utrzymuje się klasę drogi głównej ruchu przyspieszonego (GP);
  - zgodnie z obowiązującymi przepisami w zakresie dróg publicznych, istniejące odcinki drogi krajowej, po włączeniu do ruchu obwodnicy zostaną zaliczone do dróg gminnych, z czym wiązać się będzie także obniżenie klasy tych odcinków drogi (do zbiorczej /Z/ lub lokalnej /L/), z uwagi jednak na układ sieci transportowej, w zależności od funkcji w sieci, fragmenty drogi nr 60, w szczególności na jej wschodnim odcinku, mogą być zaliczone do kategorii dróg powiatowych, w celu zapewnienia spójności sieci tych dróg;
- drogi powiatowe nr 3206W (Krasne – Maków Mazowiecki) i nr 3238W (Przasnysz – Karniewo – Przemiarowo) klasy zbiorczej (Z).

Dla ww. dróg krajowych, wraz z obwodnicą w ciągu drogi nr 60 oraz dróg powiatowych, w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy zapewnić możliwości przestrzenne budowy obwodnicy oraz rozbudowy i przebudowy dróg istniejących, zgodnie z wymaganiami wynikającymi z ich klas i określonymi w przepisach szczególnych, a także z uwzględnieniem oddziaływania hałasu drogowego i zabezpieczeń akustycznych.

W zakresie układu obsługującego przewiduje się:

- zapewnienie możliwości przestrzennych rozbudowy i przebudowy istniejących dróg powiatowych nr nr 1208W (Gołymin Ośrodek – Mosaki), 2101W (Łukowo – Malechy), 2117W (Bronisze – Żabinek), 2127W (Karniewo – Węgrzynowo), 3430W (Kozłówka – Krzemień) i 3431W (Pułtusk – Gościejewo) klasy lokalnej (L);
- rozbudowę i przebudowę istniejących dróg gminnych klasy lokalnej (L) i dojazdowej (D);
- budowę nowych dróg gminnych klasy lokalnej (L) i dojazdowej (D) na terenach planowanego zagospodarowania.

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

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

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

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

#### **II.5.2.2. Rozwój komunikacji zbiorowej**

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

Podstawowymi kierunkami przewozów w lokalnej komunikacji zbiorowej będą miasta powiatowe: Maków Mazowiecki, Ciechanów, Przasnysz i Pułtusk.

Trasy autobusów i lokalizacje przystanków powinny zapewniać dojście piesze w granicach 500 – 1000 m dla większości obszaru gminy. Układ linii autobusowych zależeć będzie od rozwoju układu drogowego i będzie ulegał zmianom w miarę jego rozbudowy. Dla potrzeb funkcjonowania komunikacji autobusowej, w planach miejscowych oraz projektach budowlanych należy przewidywać lokalizację przystanków z zatokami i wiatami oraz w miarę potrzeb i możliwości pętli końcowych.

Przewiduje się adaptację oraz zapewnienie możliwości przestrzennych dla rozbudowy i przebudowy linii wąskotorowej Mławskiej Kolei Dojazdowej (Mława - Krasne - Maków Mazowiecki). Dopuszcza się odtworzenie (odbudowę) odgałęzienia tej linii z Krasnego do Ciechanowa.

#### **II.5.2.3. Transport ładunków**

Podobnie jak obecnie transport ładunków odbywać się będzie przede przy pomocy transportu samochodowego. Na terenach, gdzie planuje się rozwój aktywności gospodarczej, dojazd zapewni sieć istniejących i planowanych dróg.

#### **II.5.2.4. Ruch pieszy i rowerowy**

Należy uwzględniać potrzeby ruchu pieszego poprzez tworzenie dogodnych, krótkich i bezpiecznych powiązań dla pieszych, w tym dojść do przystanków komunikacji zbiorowej i obiektów użyteczności publicznej.

Celem rozwoju dróg rowerowych jest zapewnienie każdemu chętnemu możliwości korzystania z roweru, poruszania się bezpiecznie w dogodnych warunkach środowiskowych, uczynienie z roweru konkurencyjnego środka lokomocji oraz podniesienie atrakcyjności turystycznej gminy.

Przyjęto następujące zasady kształtowania sieci dróg rowerowych:

- zapewnienie powiązań rejonów mieszkalnych z miejscami pracy, szkołami, handlem i usługami oraz terenami atrakcyjnymi turystycznie i rekreacyjnie,
- wyposażenie dróg układu podstawowego i wybranych układu obsługującego w ścieżki rowerowe lub ciągi pieszo-rowerowe, albo pasy rowerowe; w przypadku realizacji dróg serwisowych wzdłuż dróg krajowych, zamiast ścieżek rowerowych, ciągów pieszo-rowerowych lub pasów rowerowych, dopuszcza się wykorzystanie dla ruchu rowerowego dróg serwisowych,

- dopuszczenie ruchu rowerowego na jezdniach pozostałych drogach o mniejszym ruchu, na zasadach ogólnych, wspólnie z ruchem pojazdów samochodowych.

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

Oprócz ścieżek wskazanych na rysunku, w planach miejscowych oraz w miarę budowy nowych dróg i remontu, przebudowy lub rozbudowy istniejących, każdorazowo powinna być przeanalizowana możliwość i celowość budowy ścieżek rowerowych.

#### **II.5.2.5. Polityka parkingowa**

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

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

- dla zabudowy wielorodzinnej 1 - 1,5 miejsca postojowego na parkingu lub w garażu / 1 lokal,
- dla zabudowy jednorodzinnej 1,5 - 2 miejsc postojowych na parkingu lub w garażu / 1 mieszkanie, dom lub segment,
- dla wielofunkcyjnej zabudowy mieszkaniowo-usługowej 1 - 1,5 miejsca postojowego / 1 mieszkanie i dodatkowo minimum 1 miejsce postojowe / 20 m<sup>2</sup> p.u. usług,
- dla obiektów administracji i biur minimum 30 miejsc postojowych / 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- dla handlu minimum 30 miejsc postojowych / 1000 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedażowej,
- dla usług minimum 20 miejsc postojowych / 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- dla gastronomii minimum 20 miejsc postojowych / 100 miejsc konsumpcyjnych,
- dla przychodni zdrowia minimum 10 miejsc postojowych / 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lub 1-2 miejsca postojowe / 1 gabinet lekarski,
- dla szkół minimum 30 miejsc postojowych / 100 zatrudnionych,
- dla obiektów sportu i rekreacji 5 – 30 miejsc postojowych / 100 użytkowników jednocześnie,
- dla hoteli i pensjonatów minimum 35 miejsc postojowych / 100 łóżek lub 1 miejsce postojowe / 1 pokój,
- dla obiektów o charakterze produkcyjnym, magazynowym i innych zakładów pracy minimum 20 miejsc postojowych / 100 zatrudnionych,
- dla zabudowy letniskowej minimum 2 miejsca na każdy domek lub działkę letniskową,

Parkingi należy realizować na terenie własnym inwestycji.

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

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

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

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

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

- utrzymanie zwartości struktury przestrzennej terenów zabudowanych, przeciwdziałanie przenoszenia się osadnictwa na obszary trudne do obsługi lub wymagające znacznych nakładów dla jej zapewnienia,

- utrzymanie wysokiej intensywności wykorzystania terenów o dogodnej obsłudze komunikacyjnej,
- kształtowanie zagospodarowania przyjaznego ruchowi pieszemu i rowerowemu oraz umożliwiającego jego obsługę transportem zbiorowym.

Zabudowa przy drogach i kolejach powinna być lokalizowana w sposób minimalizujący uciążliwości komunikacyjne, zgodnie z obowiązującymi przepisami Prawa ochrony środowiska oraz przepisami szczególnymi dotyczącymi dróg publicznych i kolei.

Nowe obiekty budowlane powinny być sytuowane w odległościach nie mniejszych niż wynika to z zasięgu uciążliwości, w razie potrzeby z zastosowaniem zabezpieczeń przeciwdziałających ponadnormatywnemu hałasowi oraz w odległościach od zewnętrznej krawędzi jezdni, określonych w ustawie o drogach publicznych, tj. co najmniej:

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

Obiekty budowlane przy liniach kolejowych powinny być lokalizowane w odległości nie mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego, z tym że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20 m.

Zmniejszenie powyższych odległości od dróg i linii kolejowych możliwe jest na warunkach określonych w przepisach szczególnych.

Obsługa komunikacyjna terenów położonych przy drogach układu podstawowego (klasy zbiorczej i wyższych) musi uwzględniać ograniczenia w lokalizacji zjazdów z jezdni tych dróg, wynikające z przepisów o drogach publicznych.

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

#### *Priorytety realizacyjne*

Działaniami priorytetowymi powinna być poprawa warunków ruchu na najważniejszych ciągach drogowych tj. na drogach krajowych i powiatowych, zapewniających powiązania zewnętrzne, co należy do zadań Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad oraz samorządu powiatu. Konieczna jest ścisła współpraca z zarządcami tych dróg, szczególnie w ustalaniu zakresu działań remontowych, przebudowy lub rozbudowy, ich przebiegu i potrzeb terenowych w planach miejscowych oraz kształtowaniu otoczenia dróg, zgodnie z wymaganiami, wynikającymi z ich funkcji i klasy.

Wyposażanie istniejącego układu w nawierzchnie twarde, chodniki, ścieżki rowerowe i urządzenia dla komunikacji zbiorowej oraz budowa dróg dla obsługi zagospodarowania na nowych terenach powinno być działaniem ciągłym.

## **II.6. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

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

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

- nie ogranicza się możliwości likwidacji, rozbudowy i przebudowy istniejącej infrastruktury technicznej, pod warunkiem zapewnienia właściwej obsługi infrastrukturą techniczną



obszarów i terenów funkcjonalnych zgodnie z pozostałymi kierunkami rozwoju infrastruktury technicznej;

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

### II.6.1. ZAOPATRZENIE W ENERGIĘ ELEKTRYCZNĄ

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

- zasilanie w energię elektryczną z istniejących, przebudowywanych i rozbudowywanych linii:
  - średniego napięcia 15 kV zasilanych ze stacji 110/15 kV;
  - niskiego napięcia 0,4 kV zasilanych ze stacji transformatorowych 15/0,4 kV;
- ze względu na zwiększające się zużycie energii elektrycznej, przewiduje się remont, przebudowę, rozbudowę (w tym racjonalną konfigurację) istniejących sieci i urządzeń na terenach zurbanizowanych i dostosowanie ich do potrzeb odbiorców w gminie;
- w zakresie zaspokojenia potrzeb w energię terenów nowo zainwestowanych wskazuje się na rozwój linii 15 kV oraz lokalizacje stacji transformatorowych 15/0,4 kV;
- postuluje się, aby nowo budowane oraz przebudowywane sieci elektroenergetyczne były wykonywane jako linie kablowe podziemne, dopuszcza się również wykonanie napowietrzne;
- należy stosować następujące strefy ochronne dla istniejących linii WN, SN, nn
  - dla linii napowietrznych:
    - 110 kV 15m od osi
    - 15 kV 7,5m od osi
    - 0,4 kV 1,5m od osi
  - dla linii kablowych:
    - 110 kV 1,5m od osi
    - 15 kV 1,5m od osi
    - 0,4kV1m od osi
- dla projektowanych linii WN, SN, nn zarówno napowietrznych jak i kablowych strefy ochronne ustala się z uwzględnieniem powszechnie obowiązujących norm, przepisów i zasad branżowych;
- dopuszcza się zmniejszenie stref ochronnych z uwzględnieniem powszechnie obowiązujących norm, przepisów i zasad branżowych po uzgodnieniu indywidualnych przypadków z przedsiębiorstwem energetycznym;
- w obszarze stref ochronnych: nie należy lokalizować budynków mieszkalnych lub innych przeznaczonych na stały pobyt ludzi (w indywidualnych przypadkach odstępowania od tej zasady może udzielić właściciel linii na określonych przez siebie warunkach), nie należy sadzić roślinności wysokiej (zalesienia terenów rolnych w pasie technicznym linii mogą być przeprowadzane w uzgodnieniu z właścicielem linii, który określi maksymalną wysokość sadzonych drzew i krzewów); lokalizacja obiektów budowlanych lub zmiana zagospodarowania terenu w pasie technicznym napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV i 15 kV może nastąpić w uzgodnieniu i na warunkach gestora sieci;

- ilość projektowanych stacji transformatorowych oraz linii 15 kV i 0,4 kV wyniknie z rzeczywistej intensywności zabudowy na terenach przewidzianych w studium do zainwestowania oraz wysokości zapotrzebowania mocy przez przyszłych odbiorców;
- proponuje się jako alternatywny dla istniejącej sieci elektroenergetycznej rozwój energetyki odnawialnej, zwłaszcza energii wiatru, słońca, bioenergii (biomasa) oraz energii z odpadów komunalnych;
- studium wskazuje tereny rolne z dopuszczeniem lokalizowania urządzeń elektrowni wiatrowych oraz tereny rolne z dopuszczeniem lokalizowania urządzeń elektrowni fotowoltaicznych;
- należy zachować dopuszczalne odległości zbliżeń turbin wiatrowych do istniejących sieci napowietrznych (pas techniczny, w jakim nie może znaleźć się jakikolwiek element turbiny, w szczególności jej łopaty. Oś symetrii pasa wyznaczają słupy linii napowietrznej):
  - dla linii niskiego napięcia (do 1 kV) - pas techniczny dla istniejącej linii jednotorowej - 20 m, dla linii dwutorowej - 25 m,
  - dla linii średniego napięcia (do 45 kV) - pas techniczny dla istniejącej linii jednotorowej - 25 m, dla linii dwutorowej - 30 m,
  - dla linii wyższych napięć (powyżej 45 kV) - odległość końca łopaty turbiny od istniejącej linii wyposażonej w tłumiki drgań powinna być  $\geq 1D$  od skrajnego przewodu linii  
(gdzie D jest średnicą okręgu zataczanego przez łopaty turbiny), dla linii niewyposażonej w tłumik drgań -  $\geq 3 D$  od skrajnego przewodu linii;
- szczegółowe wymagania dla każdego OZE są określane przez operatora systemu dystrybucyjnego w warunkach przyłączenia do sieci, w zależności od ich mocy oraz lokalizacji w sieci, sytuacji w systemie elektroenergetycznym i wyników ekspertyzy wpływu przyłączanego OZE na system elektroenergetyczny i nie gwarantują ich realizacji;
- opracowanie aktualnej „Koncepcji...” lub „Projektu założeń do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe”.

## II.6.2. ZAOPATRZENIE W GAZ

Gmina nie posiada sieci gazu przewodowego. Ewentualna gazyfikacja gminy może zostać zrealizowana zgodnie z koncepcją gazyfikacji gminy Karniewo<sup>1</sup> w związku z planami gazyfikacji Makowa Mazowieckiego, które przewidują zasilenie miasta poprzez budowę gazociągu wysokiego ciśnienia DN 300 relacji Krasne – Maków Mazowiecki.

Zgodnie z ustaleniami obowiązującego Planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego<sup>2</sup> w zakresie infrastruktury technicznej na terenie gminy Karniewo wskazuje planowany/postulowany przebieg magistralnego gazociągu wysokiego ciśnienia relacji Ciechanów-Maków Mazowiecki. Ponadto na obszarze gminy plan wskazuje planowaną stację gazową pierwszego stopnia oraz planowane/postulowane przebiegi dwóch regionalnych gazociągów wysokiego ciśnienia, stanowiących połączenia miejscowości Karniewo i Gołymin-Ośrodek z ww. gazociągiem magistralnym.

## II.6.3. ZAOPATRZENIE W CIEPŁO

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

- uciepłowanie obszaru w oparciu o indywidualne systemy ogrzewania gazowego oraz systemy wykorzystujące: energię elektryczną, olej niskosiarkowy lub odnawialne źródła energii w tym kolektory słoneczne;

<sup>1</sup> „Projekt założeń do planu zaopatrzenia Gminy Karniewo w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe” przyjęty Uchwałą Nr XXI/114/05 Rady Gminy Karniewo z dnia 7 grudnia 2005 roku w sprawie założeń do planu zaopatrzenia gminy Karniewo w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe

<sup>2</sup> Uchwała Nr 65/2004 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 7 czerwca 2004 r.

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

#### **II.6.4. ZAOPATRZENIE W WODĘ**

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

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

- utrzymanie i w miarę potrzeby rozbudowa i przebudowa istniejących ujęć wód podziemnych, służących do zbiorowego zaopatrywania ludności w wodę pitną oraz stacji uzdatniania wody zlokalizowanych na obszarze gminy Karniewo;
- utrzymanie i rozbudowa oraz przebudowa istniejącej sieci wodociągowej;
- sukcesywna rozbudowa istniejącego systemu wodociągowego w układzie pierścieniowym - planowana rozbudowa na tereny nowoprzeznaczone pod zabudowę przy uwzględnieniu potrzeb wyznaczonych przez chłonność inwestycyjną terenów;
- dopuszczenie utrzymania w obecnie istniejącym zakresie korzystania z indywidualnych ujęć wody;
- zapewnienie alternatywnego systemu zaopatrzenia w wodę w sytuacjach kryzysowych poprzez lokalizację studni awaryjnych lokalizowanych wyłącznie na terenach umożliwiających w razie potrzeby dostęp ogólny;
- w miarę potrzeb wykonanie studiów branżowych dotyczących rozpoznania hydrogeologicznego w zakresie warunków występowania, zasobów i jakości wód podziemnych oraz możliwości zastąpienia istniejących ujęć wód (które nie spełniają potrzeb eksploatacyjnych lub standardów jakościowych) nowymi.

#### **II.6.5. GOSPODARKA ŚCIEKAMI**

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

- utrzymanie i w miarę potrzeb rozbudowa i przebudowa oczyszczalni ścieków w Karniewie;
- rozdzielczy system odprowadzania ścieków, w oparciu o istniejące, przebudowywane i rozbudowywane przewody zbiorcze: kanalizacji sanitarnej odprowadzające ścieki sanitarne do istniejącej i w miarę potrzeb rozbudowywanej oczyszczalni ścieków i kanalizacji deszczowej odprowadzające wody do odbiorników naturalnych – cieków i zbiorników wodnych;
- utrzymanie i w miarę potrzeb rozbudowa i przebudowa istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej;
- rozbudowa sieci kanalizacyjnej (zwłaszcza kanalizacji sanitarnej) na terenach inwestycyjnych z wysokim poziomem wód gruntowych, ze względu na konieczność ochrony wód powierzchniowych i podziemnych;
- sukcesywna rozbudowa istniejącego systemu kanalizacji sanitarnej w układzie grawitacyjno-pompowym (tłocznym) z zastosowaniem sieciowych przepompowni ścieków - zaleca się sukcesywną rozbudowę sieci na terenach nowo przeznaczonych pod zabudowę uwzględniając przy tym potrzeby wyznaczone przez chłonność terenów;
- dla zabudowy rozproszonej, gdzie ze względów ekonomicznych budowa kanalizacji sanitarnej jest niemożliwa, dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków; oczyszczalnie przydomowe oraz zbiorniki bezodpływowe na terenach skanalizowanych powinny ulec likwidacji;

- dla nowych terenów inwestycyjnych (nieskanalizowanych) dopuszcza się oczyszczalnie przydomowe oraz zbiorniki bezodpływowe, z zastrzeżeniem, że po realizacji sieci kanalizacyjnej zbiorniki bezodpływowe będą likwidowane; w strefie z wysokim poziomem wód gruntowych powyższe odstępstwo należy ograniczyć do niezbędnego minimum;
- ścieki odzwierzęce powinny być gromadzone w szczelnych, zamkniętych zbiornikach i na płytach gnojowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa;
- odprowadzanie wód opadowych z terenów utwardzonych dróg publicznych, placów, parkingów wielostanowiskowych i terenów aktywności gospodarczej - systemem kanalizacji deszczowej do odbiorników naturalnych; wody opadowe z pozostałych terenów, mogą być odprowadzane do gruntu w granicach działki budowlanej na której są lokalizowane pod warunkiem, że ilość wód deszczowych nie przekroczy chłonności gruntu; nadmiar wód deszczowych musi być odprowadzony do sieci kanalizacji deszczowej;
- zrzuty wód opadowych muszą być podczyszczone do parametrów określonych w przepisach odrębnych;
- postuluje się wykonanie studiów branżowych nt. ewentualnej konieczności wprowadzenia stref ograniczonego użytkowania i ewentualne podjęcie działań w kierunku ich ustanowienia.

Dla oczyszczalni ścieków może zostać ustanowiona strefa ograniczonego użytkowania zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

#### **II.6.6. GOSPODARKA ODPADAMI**

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

- gospodarka odpadami zgodnie z obowiązującymi planami gospodarki odpadami;
- obowiązuje składowanie, zagospodarowanie lub utylizacja odpadów, adekwatnie do ich charakteru, na właściwym składowisku odpadów przy spełnieniu warunków określonych przez gminę i w przepisach odrębnych; zgodnie z przywołanym powyżej planem gospodarki odpadami, obszar gminy Karniewo wchodzi w skład ciechanowskiego regionu gospodarki odpadami, który przewidziany jest do obsługi regionalne instalacje przetwarzania odpadów komunalnych w miejscowości Kosiny Bartosowe, gmina Wiśniewo (zarządzane przez Zakład Usług Komunalnych „USKOM” Sp. z o.o. w Mławie);
- zabezpieczenie miejsc lokalizacji pojemników do czasowego gromadzenia odpadów stałych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- nie wskazuje się terenów pod lokalizację składowiska odpadów.

#### **II.6.7. SYSTEM ŁĄCZNOŚCI**

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

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

#### **II.6.8. SYSTEM REGULACJI STOSUNKÓW WODNYCH**

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

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

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

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

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

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

Inwestycje celu publicznego należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- adaptację, remont, przebudowę, rozbudowę oraz budowę nowych odcinków dróg gminnych klasy zbiorczej, lokalnej i dojazdowej, wraz z towarzyszącą infrastrukturą;
- adaptację, remont, przebudowę, rozbudowę oraz budowę parkingów ogólnodostępnych;
- budowę ścieżek rowerowych, wraz z towarzyszącą infrastrukturą;
- adaptację, remont, przebudowę, rozbudowę oraz budowę nowych ciągów pieszych, wraz z towarzyszącą infrastrukturą;
- adaptację, remont, przebudowę, rozbudowę oraz budowę nowych urządzeń obsługi technicznej w zakresie elektroenergetyki (stacje transformatorowe) wraz z siecią elektroenergetyczną SN i nn oraz obszarami niezbędnymi do ich konserwacji, remontu, przebudowy, rozbudowy;
- adaptację, remont, przebudowę, rozbudowę oraz budowę nowych urządzeń obsługi technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę (ujęcia wody, stacje uzdatniania wody, ...) wraz z całą siecią wodociagową;
- adaptację, remont, przebudowę, rozbudowę oraz budowę nowych urządzeń obsługi technicznej w zakresie oczyszczania ścieków wraz z całą siecią kanalizacyjną (kanalizacji sanitarnej i deszczowej);
- adaptację i utrzymanie ciągów drenazowych i melioracji wodnych;
- adaptację, remont, przebudowę, rozbudowę oraz budowę nowych obiektów usług publicznych (administracji lokalnej, publicznych szkół podstawowych i gimnazjów, publicznych przedszkoli, publicznych obiektów ochrony zdrowia, zapewnienia bezpieczeństwa publicznego itp.);
- adaptację, remont, przebudowę, rozbudowę oraz w miarę potrzeby budowę nowych mieszkań komunalnych;

- adaptację, remont, przebudowę, rozbudowę oraz w miarę potrzeby organizację nowych cmentarzy;
- adaptację oraz w miarę potrzeby zakładanie nowej gminnej zieleni urządzonej;
- adaptację, remont, przebudowę, rozbudowę oraz w miarę potrzeby budowę nowych obiektów publicznych usług sportu;
- adaptację, remont, przebudowę, rozbudowę oraz w miarę potrzeby budowę nowych obiektów publicznych usług kultury (np. świetlic środowiskowych) i sportu (boiska sportowe, itp.);
- adaptację, remont, przebudowę, rozbudowę oraz w miarę potrzeby budowę pozostałych urządzeń i obiektów obsługi technicznej służących zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców (np. miejsc lokalizacji pojemników do czasowego gromadzenia odpadów stałych, ...).

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

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

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

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

- sieć dróg krajowych i powiatowych;
- główne elementy infrastruktury dystrybucyjnej;
- obszary i obiekty objęte formami ochrony przyrody stanowiącymi na poziomie ponadlokalnym;
- obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków.

Inwestycje celu publicznego należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- przebudowę i rozbudowę istniejących odcinków dróg krajowych nr 57 i 60;
- budowę obwodnicy południowej Karniewa, Tłucznic i Żabina Karniewskiego w ciągu drogi krajowej nr 60 ;
- przebudowę i rozbudowę oraz ewentualną budowę (odbudowa) linii kolei wąskotorowych;
- rozbudowę i przebudowę dróg powiatowych;
- rozbudowę i przebudowę napowietrznej linii elektroenergetycznej WN 110 kV;
- budowa planowanego/postulowanego magistralnego gazociągu wysokiego ciśnienia relacji Ciechanów-Maków Mazowiecki;
- budowa planowanych/postulowanych dwóch regionalnych gazociągów wysokiego ciśnienia, stanowiących połączenia miejscowości Karniewo i Gołymin-Ośrodek z ww. gazociągiem magistralnym;
- budowa planowanej/postulowanej stacji gazowej pierwszego stopnia.

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

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

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

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

### **II.9.1. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEPROWADZENIA SCALEŃ I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI**

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

### **II.9.2. OBSZARY ROZMIESZCZENIA OBIEKTÓW HANDLOWYCH WIELKOPOWIERZCHNIOWYCH**

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

### **II.9.3. OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ**

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

## **II.10. OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE**

Studium wskazuje obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, które obejmują: planowane obszary rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW wraz ze strefą ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu (500 m od turbin) oraz planowane obszary lokalizacji urządzeń elektrowni fotowoltaicznych. Obszary te zostały wskazane na rysunku „*Kierunki i polityka przestrzenna*”.

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

Zaleca się podejmowanie procedur planistycznych po zgłoszeniu wniosków mieszkańców i inwestorów.

Na obszarze gminy wskazano tereny wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Tereny wymagające uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze stanowią przede wszystkim obszary położone pomiędzy istniejącą zabudową (oznaczone w ewidencji gruntów jako grunty rolne III klasy bonitacyjnej). Tereny te są

rozproszone na obszarze całej gminy. Znajdują się w sołectwach: Byszewo, Byszewo-Wygoda, Chełchy-Klimki, Chełchy Dziarskie, Chełchy Kmiece, Czarnostów, Czarnostów-Polesie, Karniewo, Krzemień, Leśniewo, Łukowo, Malechy, Milewo-Malonki, Obiecanowo, Ośnica, Rafały, Romanowo, Słoniawy, Szwelice, Tłucznice, Wólka Łukowska, Zakrzewo, Zelki Dąbrowe, Żabin Karniewski oraz Żabin Łukowski. Tereny wymagające uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne są rozproszone na całym obszarze gminy. Tereny te są położone w sołectwach: Karniewo, Malechy, Ośnica, Romanowo, Szwelice, Zakrzewo oraz Żabin Karniewski.

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

Łączna powierzchnia gruntów III klasy bonitacyjnej wskazanych do zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze, wynosi ok. 149 ha (nie wskazuje się gruntów II klasy bonitacyjnej do zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze). Natomiast łączna powierzchnia gruntów leśnych wskazanych do zmiany przeznaczenia na cele nieleśne, wynosi ok. 3 ha.

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

## **II.11. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ**

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

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

- ochrona gruntów rolnych II, III klasy bonitacyjnej oraz gleb pochodzenia organicznego ze szczególnym uwzględnieniem zwartych kompleksów, leżących poza terenami zainwestowanymi i rozwojowymi,
- zachowanie w dotychczasowym użytkowaniu terenów łąk i pastwisk w obszarze doliny Orzyca oraz Pełty i pozostałych cieków oraz zbiorników wodnych, w szczególności na terenach podmokłych,
- na obszarach oznaczonych symbolem Re (tereny rolne z wysokim udziałem trwałych użytków zielonych) zaleca się zachowanie i wprowadzanie nowej zieleni śródpolnej w sąsiedztwie cieków, celem eliminacji źródeł powierzchniowego zanieczyszczenia wód powierzchniowych i podziemnych, jakimi może być intensywne nawożenie i uprawa ziemi,
- kształtowanie zieleni śródpolnej powinno być oparte o gatunki rodzime.

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

- zachowanie istniejących terenów zwartych kompleksów leśnych bez możliwości zmiany ich przeznaczenia na cele nieleśne i wprowadzania nowej zabudowy, z wyłączeniem budynków i budowli związanych z prowadzeniem gospodarki leśnej na gruntach we władaniu Skarbu Państwa;
- zwiększanie areału gruntów leśnych poprzez zalesianie gruntów rolnych, które spełniają wymagania zawarte w przepisach odrębnych w tym zakresie, na wniosek władających;
- zwiększanie areału gruntów leśnych powinno w szczególności dotyczyć terenów przyległych do istniejących kompleksów leśnych i gruntów Lz, V i VI klas bonitacyjnych oraz gruntów IV klasy bonitacyjnej jeśli areał przeznaczony do zalesienia nie przekracza 10 arów lub jest gruntem zdegradowanym.

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



Część lasów na terenie gminy Karniewo pełni funkcje lasów ochronnych. W Nadleśnictwie Pułtusk powołane zostały one na mocy Decyzji Ministra Środowiska w sprawie uznania za lasy ochronne Lasów Skarbu Państwa w Nadleśnictwie Pułtusk z dnia 25 lutego 2004 r. Zgodnie z decyzją na terenie gminy Karniewo wyróżnić można lasy wodochronne o powierzchni 138,20 ha. Lasy ochronne zgodnie z obowiązującymi przepisami o lasach są lasami szczególnie chronionymi.

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

Na terenie gminy Karniewo w obrębie Obiecanowo wyznaczone zostały obszary szczególnego zagrożenia powodzią<sup>3</sup> stanowiące nieobwałowane obszary doliny Orzyca zalewane przy każdym wezbraniu powodziowym, tj. wezbraniu przekraczającym przepływ nieszkodliwy. Obszary te w zależności od ryzyka wystąpienia wody zajmują:

- dla p=5% - 40,98 ha,
- dla p=1% - 44,82 ha,
- dla p=0,5% - 41,13 ha

co stanowi ok. 0,3% powierzchni gminy.

Zgodnie z art. 14 ustawy z dnia 5 stycznia 2011 r. o zmianie ustawy - Prawo wodne oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2011 Nr 32 poz. 159) studium ochrony przeciwpowodziowej, sporządzone przez właściwego dyrektora regionalnego zarządu gospodarki wodnej, zachowuje ważność do dnia sporządzenia mapy zagrożenia powodziowego. Do dnia uchwalenia niniejszego studium nie sporządzono mapy zagrożenia powodziowego, więc jedynym obszarem prawnie obowiązującym jest obszar szczególnego (wcześniej zwany bezpośredniego) zagrożenia powodzią wyznaczony w dolinie Orzyca w obrębie Obiecanowo.

Obszary szczególnego zagrożenia powodzią zostały wskazane na rysunku „*Kierunki i polityka przestrzenna*”.

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

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

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

## **II.14. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH ORAZ OBOWIĄZUJĄCE NA NICH OGRANICZENIA PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ, ZGODNIE Z PRZEPISAMI USTAWY Z DNIA 7 MAJA 1999 R. O OCHRONIE TERENÓW BYŁYCH HITLEROWSKICH OBOZÓW ZAGŁADY (DZ.U. NR 41, POZ. 412 ORAZ Z 2002 R. NR 113, POZ. 984 I NR 153, POZ. 1271)**

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

---

<sup>3</sup> Studium dla potrzeb planów ochrony przeciwpowodziowej – etap II dla rzeki Orzyc, Warszawa, maj 2006 r.

## **II.15. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENI, REHABILITACJI LUB REKULTYWACJI**

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

Wskazuje się do przekształceń i/lub rehabilitacji następujące obszary:

1. kompleks zabudowy należący do zespołu dworsko-parkowego, położonego w miejscowości Chełchy Kmiece, zawierający na swym obszarze obiekty wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków (dwór, spichlerz), wskazany w studium do zagospodarowania w funkcje oznaczone na rysunku symbolem ZP, M oraz AG;
2. kompleks zabudowy należący do zespołu dworsko-parkowego, położonego w miejscowości Czarnostów, zawierający na swym obszarze obiekty wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków (budynek mieszkalny/oficyna, spichlerz, stajnie), wskazany w studium do zagospodarowania w funkcje oznaczone na rysunku symbolem ZP, M oraz AG;
3. kompleks zabudowy należący do zespołu dworsko-parkowego, położonego w miejscowości Łukowo, zawierający na swym obszarze obiekt wpisany do wojewódzkiej ewidencji zabytków (spichlerz), wskazany w studium do zagospodarowania w funkcje oznaczone na rysunku symbolem ZP oraz AG;
4. kompleks zabudowy należący do zespołu dworsko-parkowego, położonego w miejscowości Krzemień, wskazany w studium do zagospodarowania w funkcje oznaczone na rysunku symbolem ZP oraz AG.

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

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

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

Ponadto obszary zespołów dworsko-parkowych w Chełchach Kmiecych, Czarnostowie, Krzemieniu oraz Łukowie zawierają się w strefie „B” – pośredniej ochrony konserwatorskiej. Wobec powyższego wszelkie działania prowadzone na ww. obszarach powinny być zgodne z ustaleniami Studium przyjętymi dla strefy „B” – pośredniej ochrony konserwatorskiej.

Obszary wymagające przekształceń i/lub rehabilitacji zostały wskazane na rysunku „*Kierunki i polityka przestrzenna*”.

Studium wskazuje do rekultywacji obszar wyrobiska poźwirowego zlokalizowanego w miejscowości Gościejewo na terenie działki 43/3.

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

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

## **II.16. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH**

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

## **II.17. OBSZARY PROBLEMOWE**

Studium nie wskazuje obszarów problemowych jako wymagających lub mogących wymagać wieloaspektowych i interdyscyplinarnych rozstrzygnięć i długofalowych działań.

**SPIS TABEL**

Tabela 1: Bilans terenów .....	20
Tabela 2: Wykaz obiektów i obszarów wpisanych do rejestru zabytków.....	28
Tabela 3: Wykaz istniejących obiektów i obszarów ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków ...	29
Tabela 4: Wykaz stanowisk archeologicznych .....	31
Tabela 5: Proponowane obiekty do ujęcia w ewidencji zabytków .....	35