

Wójt Gminy Kiernozia
Instytut Gospodarki Przestrzennej i Mieszkalnictwa

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



**III. UZASADNIENIE ZAWIERAJĄCE
OBJAŚNIENIA PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ
ORAZ SYNTEZĘ USTALEŃ STUDIUM**

*Załącznik nr 5 do
Uchwały Nr XXIV/150/13 Rady Gminy w Kiernozi
z dnia 27 września 2013 r.*

Warszawa, wrzesień 2013 r.

SPORZĄDZIŁ:

Wójt Gminy Kiernozia
ul. Sobocka 1a
99-412 Kiernozia

OPRACOWAŁ:

Instytut Gospodarki Przestrzennej i Mieszkalnictwa
ul. Targowa 45
03-728 Warszawa

w składzie:

dr Piotr Fogel – główny projektant, członek OIU z siedzibą w Warszawie nr 370
mgr inż. Kacper Kamiński
mgr Zofia Bida - Wawryniuk
mgr Jacek Kuskowski
mgr inż. Karolina Pawlak
mgr inż. Wioletta Kamińska
mgr inż. Włodzimierz Rybarczyk
inż. Katarzyna Bąk
inż. Anna Pusińska

SPIS TREŚCI

III.1. Uzasadnienie rozwiązań przyjętych w projekcie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.....	4
III.2. Synteza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.....	5
III.2.1. Cele polityki przestrzennej	5
III.2.2. Struktura funkcjonalno-przestrzenna	5
III.2.3. Wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenu	8
III.2.4. Tereny wyłączone spod nowej zabudowy	8
III.2.5. Tereny ograniczeń w zabudowie	9
III.2.6. Zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego	9
III.2.7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków dóbr kultury współczesnej.	9
III.2.8. Kierunki rozwoju komunikacji	10
III.2.9. Kierunki rozwoju systemów infrastruktury technicznej.....	11
III.2.10. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym.....	13
III.2.11. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego	14
III.2.11.1. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.....	14
III.2.11.2. 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.....	14
III.2.12. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej	15
III.2.13. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią i osuwania się mas ziemnych	15
III.2.14. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopalin filar ochronny ..	16
III.2.15. 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).....	16
III.2.16. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji	16
III.2.17. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych.....	16
III.2.18. Obszary problemowe	16

III.1. UZASADNIENIE ROZWIĄZAŃ PRZYJĘTYCH W PROJEKCIE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest dokumentem planistycznym określającym politykę zagospodarowania przestrzennego gminy sporządzonym dla jej całego obszaru. Pełni ono rolę koordynacyjną w programowaniu rozwoju gminy, a także przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i wieloletnich planów inwestycyjnych. Studium nie jest jednak przepisem prawa miejscowego, a zatem nie stanowi podstawy do podejmowania decyzji administracyjnych związanych z realizacją inwestycji w gminie.

Obowiązujące Studium z 17 marca 2000 r. (uchwała Rady Gminy Kiernozia nr 76/XVI/2000) było opracowane według nieobowiązującej obecnie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. *o zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. Nr 89, poz. 415 z późniejszymi zmianami).

Wstępne analizy wykazały konieczność wprowadzenia zmian merytorycznych. Opracowując zmianę Studium uznano, że zmiany nie mogą dotyczyć poszczególnych ustaleń. Mają one uwzględniać zmieniające się potrzeby i możliwości rozwojowe gminy, jak również obejmować pełny zakres i formę Studium określoną w ustawie *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* z dnia 27 marca 2003 r. ((tekst jednolity: Dz. U. z 2012 r. poz. 647) oraz w rozporządzeniu *w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy* w części tekstowej i graficznej (Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28.04.2004 r. Dz. U. Nr 118, poz. 1233).

Wobec powyższego niniejsza zmiana Studium jest nowym opracowaniem, w którym wykorzystano część zapisów ze Studium z 2001 roku.

Podsumowując, do konieczności zmiany Studium przyczyniło się kilka okoliczności.

1) Do UG wpłynęły wnioski dotyczące zmiany przeznaczenia terenu, od właścicieli działek z terenu całej gminy.

2) Dodatkowym elementem wpływającym na podjęcie decyzji o zmianie Studium była konieczność dostosowania treści tego dokumentu do wymagań narzuconych przez ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. Wspomniana tu ustawa w miejsce spójności nakłada na gminy opracowujące plany miejscowe obowiązek nie naruszania ustaleń Studium.

3) Zmiany w zakresie lokalnych powiązań komunikacyjnych oraz plany budowy obwodnicy miejscowości Kiernozia w ciągu drogi wojewódzkiej nr 584.

4) Wyznaczono na obszarze gminy obszar specjalnej ochrony ptaków Natura 2000, kod obszaru PLB 100003 (Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 29 marca 2012 r., Dz. U. Nr 0, poz. 358).

5) Ponadto od 2000 r. sporządzono i uchwalono szereg dokumentów określających politykę gminy, powiatu i województwa, w zakresie związanym z gospodarowaniem przestrzenią. Należą do nich:

- Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Łódzkiego (Uchwała Nr LX/1648/10 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 21 września 2010 r.);
- Strategia Rozwoju Województwa Łódzkiego na lata 2007-2020 (Uchwała Nr LI/865/2006 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 31 stycznia 2006 r.);
- Strategia Rozwoju Powiatu Łowickiego (Uchwała Nr XXXIX/233/2002 Rady Powiatu Łowickiego z dnia 27 lutego 2002 r.);
- Plan Rozwoju Lokalnego na lata 2008-2013 (Uchwała Nr XVIII/164/2008 Rady Powiatu Łowickiego z dnia 9 czerwca 2008 r.);
- Program Ochrony Środowiska wraz z Planem Gospodarki Odpadami Powiatu Łowickiego (Uchwała Nr XIX/124/2004 Rady Powiatu Łowickiego z dnia 30 czerwca 2004 r.);
- Plan Rozwoju Lokalnego Gminy Kiernozia (Uchwała Nr XXII/1/01 Rady Gminy Kiernozia z dnia 27 marca 2001 r.);
- Program Ochrony Środowiska Gminy Kiernozia (Uchwała Nr XXI/152/05 Rady Gminy Kiernozia z dnia 29 kwietnia 2005 r.);
- Plan Gospodarki Odpadami Gminy Kiernozia (Uchwała Nr XXI/151/05 Rady Gminy Kiernozia z dnia 29 kwietnia 2005 r.);
- Plan Odnowy Miejscowości Kiernozia na lata 2011-2018 (aktualizacja);
- Koncepcja Kanalizacji Sanitarnej dla Gminy Kiernozia (lipiec, 2007 r.).

6) Ważnym powodem było również wstąpienie Polski do Unii Europejskiej. Niezbędne jest zatem wprowadzenie do Studium uaktualnień, które nie zablokują gminie możliwości korzystania z zewnętrznych środków pomocowych wskutek rozbieżności dokumentów planistycznych.

III.2. SYNTEZA USTALEŃ STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

III.2.1. 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 Kiernozia:

- 1) Utrzymanie roli Kiernozi jako lokalnego ośrodka administracyjnego, oświatowego i gospodarczego.
- 2) Stworzenie warunków do wykorzystania mało przydatnych użytków rolnych do rozwoju funkcji nierolniczych w tym zwłaszcza: bazy sportowej, rekreacyjnej oraz turystycznej. Ilość takich terenów powinna być adekwatna do prognozowanej liczby ludności i realnych możliwości rozwoju.
- 3) Uporządkowanie funkcjonalno-przestrzenne i estetyczne zabudowy, poprawa wizerunku wsi.
- 4) Utrzymanie zwartej lub dążenie do wytworzenia zwartej struktury przestrzennej terenów zabudowanych gminy.
- 5) Ochrona terenów o wysokich walorach przyrodniczo-krajobrazowych.
- 6) Ochrona krajobrazu kulturowego m.in. poprzez: respektowanie historycznych układów zabudowy, projektowanie nowych obiektów w nawiązaniu do tradycyjnego charakteru zabudowy lub w innych formach harmonizujących z krajobrazem kulturowym.
- 7) Powiększanie zasobów leśnych poprzez zalesianie gruntów o najniższej przydatności dla rozwoju rolnictwa (nie dotyczy terenów położonych na obszarze Natura 2000 Doliny Przysowy i Słudwi PLB100003).
- 8) Ochrona terenów o najwyższych walorach do rozwoju rolnictwa.
- 9) Budowę, przebudowę i remont układu komunikacyjnego i jego rozwój w nawiązaniu do planowanej budowy obwodnicy Kiernozi w ciągu drogi wojewódzkiej nr 584.
- 10) Stworzenie sieci ścieżek rowerowych wzdłuż dróg o dużym natężeniu ruchu.
- 11) Przebudowę oraz budowę infrastruktury technicznej na istniejących terenach zabudowanych.

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

III.2.2. STRUKTURA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNA

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

Obszary funkcjonalne

- **Obszary zainwestowania**, na których przewiduje się utrzymanie istniejącej i rozwój nowej zabudowy i innych inwestycji.
- **Obszary otwarte**, na których utrzymuje się dotychczasowe przeznaczenie terenów związane z produkcją rolną i leśną, obszary wód i nieużytków, w tym cenne przyrodniczo. Ponadto utrzymuje się istniejącą zabudowę głównie zagrodową położoną w obrębie strefy otwartej.

Tereny funkcjonalne

Tereny te zostały wydzielone w oparciu o:

1. wiodącą funkcję pełnioną przez dany obszar,
2. stopień jego oddziaływania na środowisko.

Wydzielono je uwzględniając istniejący stan zagospodarowania, prognozowane potrzeby rozwojowe gminy, uwarunkowania wynikające z przepisów odrębnych oraz walory środowiska przyrodniczego. Ze względu na specyfikę zagospodarowania terenów zabudowanych na obszarach gminy tj. przeplatanie się w obrębie obszarów funkcji: terenów zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej, usług nieuciążliwych oraz dynamikę zmian przestrzennych wyróżniono w strukturze funkcjonalno-przestrzennej gminy tereny o charakterze wielofunkcyjnym.

Zasięgi wydzielenia terenów funkcjonalnych mogą być nieznacznie korygowane (z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań fizjograficznych, zagospodarowania terenu, podziałów własnościowych) w trybie opracowywania planów miejscowych i nie wymagają przeprowadzania zmiany studium.

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

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

- I. **Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej**, oznaczone na rysunku „*Kierunki i polityka przestrzenna*” symbolem **MU** – obejmują obszary istniejącej i planowanej zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej położone w centralnej części miejscowości Kiernozia, wokół Rynku oraz wzdłuż ul. 1 Maja, ul. Nowy Rynek, ul. T. Kościuszki, ul. Łowickiej oraz ul. Żychlińskiej. Dominującą funkcją tych terenów jest funkcja mieszkaniowo-usługowa.
- II. **Tereny wielofunkcyjne o dominującym udziale zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczone na rysunku „*Kierunki i polityka przestrzenna*” symbolem **M-1** – obejmują obszary istniejącej i planowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej. Tereny M-1 wyznaczono na obrzeżach Kiernozi oraz w Natolinie i Strępkowie. Dominującą funkcją tych terenów jest funkcja mieszkaniowa, uzupełniana przez usługi zapewniające obsługę mieszkańców oraz inne usługi nie kolidujące z funkcją podstawową.
- III. **Tereny wielofunkcyjne o dominującym udziale zabudowy zagrodowej**, oznaczone na rysunku „*Kierunki i polityka przestrzenna*” symbolem **M-2** - obejmują obszary istniejącej i planowanej zabudowy zagrodowej lub mieszkaniowej. Tereny M-2 wyznaczono we wszystkich sołectwach gminy. Stanowią je przede wszystkim obszary koncentracji zabudowy zagrodowej. Dominującą funkcją tych terenów jest funkcja mieszkaniowa wraz z obsługą rolnictwa. Funkcją uzupełniającą są: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi zapewniające obsługę mieszkańców oraz inne usługi nieuciążliwe, a także istniejące tereny składów i produkcji, nie kolidujące z funkcją podstawową.
- IV. **Tereny wydzielonych usług publicznych**, oznaczone na rysunku „*Kierunki i polityka przestrzenna*” symbolem **UP** - obejmują obszary istniejących i planowanych wydzielonych usług publicznych. Tereny UP wyznaczono w Kiernozi. Studium wyróżnia tereny wydzielonych usług publicznych, w których priorytetem dla lokalizacji są usługi celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej: oświaty, zdrowia, kultury, kultu religijnego, obsługi komunikacji. Wydzielenie obejmuje również istniejące i planowane obszary zaspokajające potrzeby mieszkańców w zakresie usług sportu i rekreacji.
- V. **Tereny aktywności gospodarczej**, oznaczone na rysunku „*Kierunki i polityka przestrzenna*” symbolem **AG** – obejmują obszary istniejącej i planowanej aktywności gospodarczej. Są to tereny rozproszone na obszarze całej gminy. Koncentrują się przede wszystkim na obrzeżach Kiernozi. Ponadto wyznaczono je w sołectwach: Brodne Józefów, Brodne Towarzystwo,

Chruśle, Czerniew, Lasocin, Natolin, Niedzieliska, Osiny, Sokołów Kolonia, Stępów, Witusza, Zamiary. Podstawowe przeznaczenie terenów pod działalność produkcyjną, przetwórczą, bazy, składy itp. oraz usługi.

- VI. **Tereny rolniczej aktywności gospodarczej**, oznaczone na rysunku „*Kierunki i polityka przestrzenna*” symbolem **AR** – obejmują obszary wielkopowierzchniowej zabudowy obsługi byłych Państwowych Gospodarstw Rolnych, wyznaczone w sołectwach: Czerniew, Długie oraz istniejące i planowane obszary obsługi wielkotowarowych gospodarstw rolnych, wyznaczone w sołectwach: Sokołów Towarzystwo, Tydówka, Wola Stępowska, Brodne Józefów. Podstawowe przeznaczenie terenów pod obsługę produkcji rolnej.
- VII. **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. Wskazuje się przeznaczenie terenów infrastruktury technicznej na realizację i utrzymanie urządzeń i obiektów gminnej infrastruktury technicznej. Podstawową funkcją dla tych terenów jest obsługa techniczna gminy i regionu w zakresie ujmowania wody, oczyszczania ścieków, komunikacji, zmiany paramentów transportowanego gazu i przesyłanej energii elektrycznej umożliwiającej ich wykorzystanie. Wszystkie obiekty obsługi technicznej gminy, a w szczególności wodno-kanalizacyjne, energetyczne, w tym obiekty kubaturowe i budowle lokalizowane na terenach funkcjonalnych należy realizować zgodnie z opracowaniami dotyczącymi rozwoju infrastruktury technicznej sporządzonymi przez Wójta Gminy Kiernozia.
- VIII. **Tereny parkingów**, oznaczone na rysunku „*Kierunki i polityka przestrzenna*” symbolem **K** – obejmują wybrane obszary parkingów. Są to cztery obszary wyznaczone w Kiernozi. Podstawową funkcją dla tych terenów jest obsługa komunikacji.
- IX. **Tereny powierzchniowej eksploatacji surowców**, oznaczone na rysunku „*Kierunki i polityka przestrzenna*” symbolem **PE** - obejmują istniejące i planowane obszary powierzchniowej eksploatacji surowców. Studium wyznacza te tereny w Sokołowie Kolonia. Przeznaczenie terenów pod eksploatację surowców. Po zakończeniu eksploatacji Studium wprowadza obowiązek rekultywacji terenu wyrobiska. Planowaną rekultywację terenu należy przeprowadzić bezpośrednio po zakończeniu eksploatacji złoża. Po zrehabilitowaniu preferuje się wykorzystanie turystyczne i rekreacyjne.
- X. **Tereny cmentarzy**, oznaczone na rysunku „*Kierunki i polityka przestrzenna*” symbolem **ZC** – obejmują obszary istniejących i planowanych powiększeń cmentarzy. Są to czynne cmentarze położone w Kiernozi wraz z planowanym obszarem jego powiększenia oraz dwa nieczynne cmentarze w Kiernozi: wojskowy oraz w Natolinie: żydowski. Dla terenów cmentarzy ustala się ochronę i utrzymanie funkcji cmentarzy, zakaz zmniejszania powierzchni terenu cmentarzy. Zagospodarowanie terenu wokół czynnych cmentarzy regulują przepisy odrębne. Dopuszcza się budowę lub przebudowę zabudowy związanej z funkcją podstawową.
- XI. **Tereny zieleni urządzonej**, oznaczone na rysunku „*Kierunki i polityka przestrzenna*” symbolem **ZP** – obejmują obszary planowanej zieleni parkowej i izolacyjnej. Wyznaczono je w Kiernozi. Podstawowym przeznaczeniem tych terenów jest zieleń urządzona w tym o funkcji służącej rekreacji i wypoczynkowi. Dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, a także niezbędnej infrastruktury. Na terenach tych nie jest dozwolona lokalizacja obiektów i technologii, które powodują uciążliwości poprzez emisję substancji i energii oraz są przedsięwzięciami mogącymi zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogą potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji.

W ramach powyższego wydzielenia wyodrębnia się **tereny historycznych założeń parkowych**, oznaczone na rysunku „*Kierunki i polityka przestrzenna*” symbolem **ZPp**, stanowiące obszary istniejących czytelnych historycznych założeń parkowych wraz z zabudową towarzyszącą o wartościach kulturowych. Są to tereny położone we wsiach: Czerniew, Długie, Kiernozia oraz Wola Sępowska. Są to obszary o funkcji reprezentacyjnej, służącej rekreacji i wypoczynkowi. Obszary te wymagają ochrony według wymogów wynikających z zasad ochrony wartości zabytkowych i kulturowych z zakazem zmniejszania powierzchni parku.

W ramach tego wydzielenia nie jest dozwolona lokalizacja obiektów i technologii, które powodują uciążliwości poprzez emisję substancji i energii oraz są przedsięwzięciami mogącymi zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogą potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji.

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

- XII. **Tereny rolne**, oznaczone na rysunku „*Kierunki i polityka przestrzenna*” symbolem **R** – obejmują zwarte obszary głównie użytkowane rolniczo. Występują na całym obszarze gminy. Funkcją podstawową tych terenów jest produkcja rolnicza. Podstawowym przeznaczeniem tych terenów jest użytkowanie pod uprawy polowe, łąki i pastwiska.
- XIII. **Tereny obniżeń dolinnych**, oznaczone na rysunku „*Kierunki i polityka przestrzenna*” symbolem **Re** – obejmują obszary położone w dolinie rzek Nidy oraz Przysowy. Zawierają się wśród nich zwarte kompleksy leśne, łąki, pastwiska, a także niewielkie enklawy gruntów ornych.
- XIV. **Tereny wód**, oznaczone na rysunku „*Kierunki i polityka przestrzenna*” symbolem **W** – obejmują tereny wód powierzchniowych rzek: Nida, Przysowa Słudwia oraz pozostałych cieków. Zagospodarowanie tych terenów może polegać na powszechnym, zwykłym lub szczególnym korzystaniu z wód.
- XV. **Tereny lasów**, 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. Występują na obszarze całej gminy.

Ponadto Studium utrzymuje istniejącą zabudowę położoną w obrębie terenów lasów.

III.2.3. WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENU

Wskazane w Studium obszary przeznaczone do rozwoju uwzględniają istniejący stan zagospodarowania oraz prognozowane potrzeby i zasady rozwoju gminy.

Dla terenów położonych pośród obszarów otwartych wskaźniki nie zostały wyznaczone. Natomiast dla terenów wśród obszarów zainwestowanych, Studium ustaliło następujące wskaźniki zagospodarowania:

- minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej,
- wysokość zabudowy.

Wskaźniki te winny być doprecyzowywane i uszczegółowione na etapie opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z dopuszczeniem w uzasadnionych przypadkach odchylenia od wskaźników zapisanych w Studium.

III.2.4. TERENY WYŁĄCZONE SPOD NOWEJ ZABUDOWY

Terunami wyłączonymi spod nowej zabudowy są:

- Tereny obniżeń dolinnych - Re.
- Tereny lasów - ZL z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

III.2.5. TERENY OGRANICZEŃ W ZABUDOWIE

Terenami występowania ograniczeń dla zabudowy są:

- Tereny wyposażone w podziemną sieć drenarską. W przypadku lokalizacji obiektów budowlanych na terenach zdrenowanych należy dokonać przebudowy sieci drenarskiej w sposób umożliwiający prawidłowe jej funkcjonowanie w porozumieniu z zarządcą sieci.
- Tereny występowania gleb II i III klasy bonitacyjnej.
- Tereny występowania gleb pochodzenia organicznego, dla których wprowadza się zakaz podpiwniczania budynków.
- Strefa uciążliwości linii elektroenergetycznej 220 kV.
- Strefa bezpieczeństwa dalekosiężnego rurociągu naftowego DN 400.

III.2.6. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

Przy określaniu celów polityki przestrzennej gminy przyjęto jako podstawową zasadę zrównoważonego rozwoju, podkreślając dodatkowo potrzebę zachowania trwałości procesów przyrodniczych i równowagi przyrodniczej. Oznacza to konieczność określenia zasad zagospodarowania pozwalających na zachowanie zasobów środowiska przyrodniczego, w tym jego najcenniejszych elementów, przy jednoczesnym racjonalnym wykorzystaniu jego walorów. Stąd Studium ustala następujące kierunki ochrony środowiska i kształtowania funkcji przyrodniczych:

- Ochrona wód powierzchniowych i podziemnych.
- Ochrona powietrza atmosferycznego.
- Zapobieganie nadmiernemu przekształcaniu gleb.
- Ochrona przed hałasem komunikacyjnym i przemysłowym.
- Wdrożenie nowoczesnego systemu gospodarowania odpadami.
- Ochrona walorów przyrody i krajobrazu.

Do działań wypełniających przyjęte kierunki należy:

- Utrzymanie ciągłości przestrzennej obszarów o znaczących wartościach przyrodniczych i krajobrazowych, które w strukturze gminy stanowią system przyrodniczy, obejmując także fragmenty korytarzy ekologicznych i obszarów węzłowych o randze ponadregionalnej (krajowej).
- Ochrona istniejących oraz wprowadzanie nowych terenów zieleni urządzonej i zadrzewień śródpolnych.

W celu ochrony środowiska i jego zasobów w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określa się:

- System obszarów otwartych (system przyrodniczy).
- Obszary i obiekty ochrony przyrody.
- Zasady ochrony powierzchni ziemi.
- Zasady ochrony powietrza atmosferycznego.
- Zasady ochrony zasobów wodnych i ich jakości.
- Zasady ochrony przed polami elektromagnetycznymi.
- Zasady ochrony akustycznej.
- Zasady ochrony zwierząt i roślin.
- Zasady ochrony krajobrazu kulturowego.

III.2.7. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

Generalnymi zasadami ochrony wartości zabytkowych, którym należy podporządkować kształtowanie zagospodarowania przestrzennego w obszarach dziedzictwa kulturowego, są:

- zachowanie i konserwacja zabytkowej substancji,
- zachowanie zabytkowego układu i kompozycji przestrzennej zespołów zabudowy,

- podporządkowanie wymogom konserwatorskim dopuszczalnych przekształceń zabytkowej zabudowy i zagospodarowania terenu,
- wykluczenie lokalizowania nowych obiektów dysharmonizujących z historycznym sąsiedztwem i przesłaniających obiekty zabytkowe, w tym ograniczenie lokalizowania naziemnych obiektów infrastruktury technicznej,
- uwzględnianie wymogów ochrony archeologicznej.

Dla zachowania spuścizny kulturowej postulowane jest:

- w rejonie historycznego centrum miejscowości Kiernozia należy przewidzieć ochronę układu przestrzennego dawnego miasta lokacyjnego oraz zabudowy o wartościach historycznych, architektonicznych i zabytkowych; ochrona taka powinna być wskazana w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
- dla zachowania tradycyjnego charakteru zabudowy wzdłuż ulic, gdzie wykształciły się pierzeje w liniach rozgraniczających należy ustalić konieczność realizacji zwartej zabudowy pierzejowej w granicach działek przylegających do ulic, zwłaszcza przy skrzyżowaniach i narożnikach,
- kształtowanie zwartej struktury miejscowości w oparciu o tradycyjne miejsca koncentracji usług i życia publicznego (rynki, place) oraz ograniczanie zabudowy rozproszonej deformującej ich panoramę i historyczne układy przestrzenne,
- wprowadzenie zakazu obudowywania dróg, lasów, parków i dolin rzecznych w przypadkach mających wpływ na deformację krajobrazu kulturowego, szczególnie dotyczy terenu Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Przysowy”,
- nawiązanie nowej zabudowy (skali zabudowy i zagospodarowania terenu) do charakteru i skali zabudowy istniejącej (ochrona sylwet),
- wprowadzenie zakazu obudowywania dróg, lasów i dolin rzecznych w przypadkach mających wpływ na deformację krajobrazu kulturowego, szczególnie dotyczy okolic cmentarzy i parków,
- kontynuowanie i odtwarzanie alei przydrożnych, będących elementem tradycyjnego pejzażu Polski,
- wprowadzenie zakazu lokalizowania w sąsiedztwie obiektów zabytkowych budynków zasłaniających widok na zabytek, a także obiektów dysharmonizujących przestrzennie i kompozycyjnie z tym zabytkiem.

III.2.8. KIERUNKI ROZWOJU KOMUNIKACJI

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

Celami szczegółowymi są:

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

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

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

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

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

Najważniejszymi elementami podstawowego układu drogowego będą: droga wojewódzka nr 584 (Sanniki – Kiernozia – Łowicz), klasy drogi głównej (G), w ciągu której zostanie zrealizowana obwodnica Kiernozi, drogi powiatowe klasy drogi zbiorczej (Z) (2706E, 2707E, 2708E, 2709E, 2710E, 2712E, 2713E, odcinki istniejącej drogi wojewódzkiej, które znajdują się poza ciągiem tej drogi, po wybudowaniu obwodnicy, klasy drogi zbiorczej (Z).

III.2.9. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

W zakresie energetyki – zasilanie gminy Kiernozia w energię elektryczną odbywa się poprzez napowietrzną sieć elektroenergetyczną średniego napięcia 15 kV wyprowadzoną z GPZ Szkarada (stacja 110/15 kV). GPZ Szkarada położony jest w sąsiedniej gminie Sanniki.

Uznaje się, że istniejący system zasilania gminy Kiernozia zaspokaja obecne oraz perspektywiczne potrzeby elektroenergetyczne odbiorców, przy założeniu umiarkowanego tempa rozwoju gminy i standardowych przerw w dostarczaniu energii.

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego również nie wskazuje konieczności realizowania nowych przesyłowych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia.

Rozwój systemów elektroenergetycznych gminy powinien zagwarantować dostarczenie odbiorcom komunalnym, instytucjonalnym, przemysłowym i rolnikom energii elektrycznej o odpowiednich parametrach ilościowych i jakościowych. Przewidywane spadki napięć to: – dla sieci średnich napięć – 2%, dla sieci niskich napięć 5%.

W obrębie gminy zakłada się jednolity poziom napięcia średniego do poziomu 15 kV.

W nowoprojektowanych i remontowanych układach energetycznych należy liczyć się z koniecznością wprowadzenia na szeroką skalę nowych materiałów i technologii wykonawstwa pozwalających na:

- rozgęszczenie sieci,
- zmniejszenie uciążliwości w gospodarce terenami w pobliżu urządzeń i linii energetycznych,
- ograniczenie stref ochronnych i terenów przeznaczonych pod urządzenia energetyczne,
- poprawę bezpieczeństwa.

W zakresie gazownictwa – gmina nie posiada sieci gazu przewodowego. Na terenie gminy Kiernozia Plan zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego – aktualizacja (uchwała Nr LX/1648/10 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 21 września 2010 r.) wskazuje planowany gazociąg wysokiego ciśnienia wraz ze stacją redukcyjno-pomiarową I-ego stopnia. Przewiduje¹ się gazyfikację gminy w oparciu o gazociąg wysokiego ciśnienia DN 200 Skierniewice – Łowicz oraz planowaną stację redukcyjno-pomiarową zlokalizowaną w sołectwie Witusza. Zasilanie gminy zgodnie z przyjętą koncepcją odbywać się będzie wzdłuż istniejących dróg, w tym drogi powiatowej Kiernozia-Szkarada oraz drogi wojewódzkiej na odcinku Osmolin –Kiernozia.

W zakresie ciepłownictwa – zakłada się różnorodność rozwiązań w ogrzewaniu budownictwa na terenie gminy.

¹ Koncepcja gazyfikacji gminy, 1965 r.

Gmina nie posiada zorganizowanego systemu ciepłowniczego.

Zakłada się, że budownictwo jednorodzinne, zakłady usługowe, produkcyjne oraz obiekty publiczne ogrzewane będą z kotłowni wbudowanych, opalanych gazem ziemnym, gazem płynnym, olejem lub paliwami stałymi, biomasą.

Źródła ciepła na terenie gminy Kiernozia winny być systematycznie modernizowane, przez co zmniejszać się będzie stopień zanieczyszczenia środowiska, a sprawność kotłowni się zwiększy.

Na obszarze gminy nie wskazuje się terenów przeznaczonych pod uprawy roślin wykorzystywanych do przemysłowej produkcji biomasy, służącej do wytwarzania energii cieplnej.

W zakresie zaopatrzenia w wodę – stwierdza się, że istnieje poważna rozbieżność pomiędzy szacowaną liczbą ludności gminy obliczoną na podstawie pojemności terenów mieszkaniowych zainwestowanych i wskazywanych w Studium pod zainwestowanie a prognozami demograficznymi. Jednocześnie nie istnieją przesłanki, wskazujące na tak dynamiczny przyrost ludności gminy. Należy zatem przychylić się do szacunków wynikających z prognoz demograficznych.

Dalszy rozwój gminy, zgodnie z przyjętym kierunkiem nie będzie wymagał podjęcia działań mających na celu zbilansowanie niedoboru wody. Wydajność istniejących ujęć wody całkowicie wystarczy na pełne pokrycie zapotrzebowania dla mieszkańców gminy.

Z punktu widzenia zasobów wód podziemnych prognozowany w Studium przyrost liczby mieszkańców gminy nie spowoduje konieczności budowy nowych ujęć wody.

Teren przeznaczony pod studnie wody powinien być zarezerwowany tylko do tego celu i uporządkowany. Nie zaleca się budowy obiektów kubaturowych z wyjątkiem służących pozyskiwaniu i uzdatnianiu wody. Jakość wody, którą uzyskuje odbiorca z istniejących stacji uzdatniania wody musi spełniać warunki określone w obowiązujących przepisach, w związku z tym proces uzdatniania będzie podlegał ciągłej modernizacji, a jakość wody pobieranej na ujęciu nie powinna co najmniej ulegać pogorszeniu.

Dalszy rozwój przestrzenny gminy będzie wymagał systematycznej przebudowy lub remontu niektórych odcinków magistrali wodociągowych), a także rozbudowy rozdzielczej sieci wodociągowej (o odcinki na terenach wyznaczonych pod zabudowę, dotychczas nieuzbrojonych) w oparciu o już istniejące odcinki sieci.

Jako zasadę przyjmuje się, że rozbudowa sieci wodociągowej będzie w miarę możliwości prowadzona w liniach rozgraniczających drogi.

W zakresie gospodarki ściekami – założono, podobnie jak w przypadku zaopatrzenia w wodę, że rozwój gminy bliższy będzie prognozom demograficznym niż oczekiwaniom wynikającym z projektowanych i dokonanych już zmian w przeznaczeniu terenów.

Obecnie ścieki z obszarów wyposażonych w sieć kanalizacji sanitarnej odprowadzane są do oczyszczalni ścieków położonej w Kiernozi. Docelowo oczyszczalnia w Kiernozi będzie odbierać ścieki z czterech wyznaczonych na terenie gminy zlewni, tj. zlewni nr 1 – Kiernozia, zlewni nr 2 – Kochanków, zlewni nr 3 – Wiśniewo oraz zlewni nr 4 – Brodne Towarzystwo. Obecnie trwają prace nad budową sieci kanalizacyjnej w zlewni nr 1. Planuje się je zakończyć w 2013 r.

Kluczowe dla gospodarki ściekowej gminy Kiernozia jest utrzymanie wysokiego stopnia redukcji zanieczyszczeń z uwagi na małe przepływy w rzece Nida, która jest odbiornikiem wód wychodzących z oczyszczalni.

Jako zasadę przyjmuje się, że nowe odcinki kanalizacji sanitarnej będą w miarę możliwości prowadzone w liniach rozgraniczających drogi.

Zakładany w Studium rozwój, który nie idzie w parze z prognozami demograficznymi spowoduje silne rozproszenie zabudowy, szczególnie na obrzeżach Kiernozi. Pociągnie to za sobą nieopłacalność budowy sieci kanalizacji sanitarnej. Na terenach nie wskazanych do objęcia scentralizowanym systemem odprowadzania ścieków należy, o ile pozwolą na to warunki gruntowo-wodne, rozwijać lokalne sposoby oczyszczania ścieków poprzez budowę indywidualnych lub zbiorczych lokalnych oczyszczalni, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

W zakresie wód deszczowych – problem odprowadzania wód deszczowych i roztopowych dotyczy głównie terenów niewyposażonych w sieć kanalizacji ogólnospławnej lub deszczowej, a także na obszarach dogęszczającej się zabudowy.

Głównym odbiornikiem wód opadowych ze zurbanizowanych terenów Kiernozi jest rzeka Nida oraz rowy melioracyjne.

Realny, prognozowany rozwój gminy nie spowoduje dużego przyrostu ścieków opadowych wskutek zasklepienia powierzchni terenu, która retencjonuje wody opadowe. Zakładany w Studium rozwój zabudowy może spowodować gwałtowny, trudny do oszacowania na etapie Studium wzrost ilości wód opadowych. W konsekwencji skutkować to może występowaniem krótkotrwałych lokalnych podtopień. Należy rozważyć wprowadzenie na terenach intensywnie zabudowanych ograniczeń w zasklepianiu powierzchni działki.

W zakresie gospodarki odpadami – na terenie gminy Kiernozi nie ma oraz nie planuje się lokalizacji składowisk odpadów komunalnych.

Odpady inne niż komunalne, w tym niebezpieczne należy zagospodarowywać zgodnie z przepisami odrębnymi.

W zakresie telekomunikacji – przez teren gminy Kiernozi przebiega dalekosiężny rurociąg naftowy DN 400 oraz kabel światłowodowy. Dla rurociągu naftowego wraz z kablem światłowodowym należy zachować strefę bezpieczeństwa o szerokości minimum 30 m, której środkiem jest oś rurociągu.

Należy dążyć do pokrycia co najmniej całego obszaru, w granicach terenów inwestycyjnych wskazanych na rysunku „Kierunki i polityka przestrzenna” siecią telekomunikacyjną kablową. Zakłada się, że łączność bezprzewodowa zapewniona będzie na obszarze całej gminy. Rozwój sieci zmierzać będzie do zapewnienia mieszkańcom gminy standardów współczesnej teletransmisji, przy jednocześnie wzrastających warunkach ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym. Dopuszcza się możliwość realizacji masztów telefonii komórkowej na całym obszarze objętym Studium, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych.

III.2.10. INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM I PONADLOKALNYM

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

- tereny dróg gminnych oraz obiektów i urządzeń transportu publicznego w tym ogólnodostępnych parkingów;
- tereny ścieżek rowerowych;
- tereny sieci elektroenergetycznych SN i nN wraz z transformatorami i obszarami niezbędnymi do ich budowy i przebudowy;
- tereny stacji ujmowania i uzdatniania wody w Chruślach oraz Woli Stępowskiej, wraz z całą siecią wodociągową;
- teren oczyszczalni ścieków w Kiernozi wraz z całą siecią kanalizacyjną;
- tereny szkół (Kiernozi);
- tereny jednostek straży pożarnej (Chruśle, Kiernozi, Niedzieliska, Osiny, Sokołów, Stępów, Teresew, Witusza, Zamiary);
- tereny czynnych cmentarzy (Kiernozi);
- tereny projektowanych obiektów małej retencji, których realizacja wynika z zapisów "Wojewódzkiego Programu Małej Retencji" wraz z Aneksami i Prognozą oddziaływania na środowisko dla województwa łódzkiego (Uchwała Zarządu Województwa Łódzkiego Nr 581/10 z dnia 13.04.2010 r.):
 - zbiorniki: nr 67 Brodne, nr 68 Chruśle, nr 69 Stępów, nr 70 Wiśniewo.

Wszelkie niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania gminy obiekty i urządzenia, a w szczególności: obiekty obsługi technicznej, urządzenia wodne i melioracji, drogi wewnętrzne, zieleni parkową, ciągi pieszo-jezdne, ciągi piesze, ścieżki rowerowe można realizować na każdym terenie w sposób nie kolidujący z funkcją tych terenów i przepisami odrębnymi.

Wyróżnia się obszary, na których realizowane są i będą cele publiczne o znaczeniu ponadlokalnym, należą do nich:

- tereny drogi wojewódzkiej oraz dróg powiatowych wraz z obszarami niezbędnymi do ich budowy lub przebudowy,
- tereny planowanego przebiegu obwodnicy Kiernozi w ciągu drogi wojewódzkiej nr 584,
- tereny postulowanego przebiegu obwodnicy Kiernozi w ciągu drogi powiatowej nr 2709E,
- tereny przebiegu linii elektroenergetycznej WN 220 kV wraz z obszarami niezbędnymi do jej budowy lub przebudowy,
- tereny przebiegu dalekosiężnego rurociągu naftowego DN 400 oraz kabla światłowodowego wraz z obszarami niezbędnymi do ich budowy lub przebudowy,
- tereny planowanej lokalizacji gazociągu wysokiego ciśnienia wraz ze stacją redukcyjno-pomiarową I-ego stopnia w Wituszy.

III.2.11. MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

III.2.11.1. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Na terenie gminy Kiernozi nie wskazuje się obszarów do scaleń i podziałów.

Na terenie gminy Kiernozi nie wskazuje się obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych wielko powierzchniowych, czyli takich których powierzchnia sprzedaży przekracza 2000 m².

Za obszary przestrzeni publicznych, przez co należy rozumieć obszary o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjające nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na ich położenie oraz cechy funkcjonalno-przestrzenne, uznaje się teren ścisłego centrum Kiernozi (Rynek),

Dla wskazanego obszaru przestrzeni publicznej, istnieje obowiązek sporządzenia planu miejscowego. Uszczegółowienie zasięgu przestrzennego planu nastąpi przy podejmowaniu przez Radę Gminy uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Dla terenów górniczych, opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego nastąpi zgodnie z przepisami odrębnymi. W przypadku sporządzania planu miejscowego ich zasięg przestrzenny zostanie ustalony przez Radę Gminy po przedstawieniu przez inwestora badań geologicznych, koncesji, wskazujących na zasięg terenu górniczego.

III.2.11.2. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne

Na terenie gminy Kiernozi wyznaczono obszary do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego położone w obrębach: Brodne Józefów, Chruśle, Czerniew, Jadzień, Kiernozi, Natolin, Stępów, Wola Stępowska, Sokołów Towarzystwo, Sokołów Kolonia, Witusza, Tydówka, Zamiary.

Na obszarze gminy Kiernozi 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 duże powierzchniowo obszary rozproszone na całym obszarze gminy (oznaczone w ewidencji gruntów jako grunty rolne II i III klasy bonitacyjnej). Tereny te są położone we wszystkich sołectwach gminy za wyjątkiem Czerniewa. Tereny wymagające uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne stanowią niewielkie powierzchniowo obszary położone w sołectwach: Brodne Towarzystwo, Chruśle, Jerzewo, Natolin, Niedzielisk, Sokołów Kolonia oraz Tydówka.

Dla wszystkich terenów budowlanych wskazanych w Studium, które leżą na gruntach rolnych klas II i III oraz gruntach leśnych, gmina w miarę potrzeb określi każdorazowo zasięg przestrzenny planu

przy podejmowaniu uchwały o przystąpieniu do opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W miarę zmieniających się potrzeb dopuszcza się sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na pozostałych terenach gminy. Zasięg przestrzenny planu zostanie każdorazowo określony przy podejmowaniu uchwały o przystąpieniu do opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

III.2.12. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ

W zakresie rolniczej przestrzeni produkcyjnej Studium ustala:

- zachowanie gruntów o najkorzystniejszych warunkach glebowych pod podstawowe użytkowanie rolnicze (ochrona gruntów rolnych II i III klasy bonitacji), o ile w pobliżu znajdują się tereny, charakteryzujące się gorszymi warunkami glebowymi;
- pozostawienie w dotychczasowym użytkowaniu terenów łąk;
- zachowanie istniejących urządzeń melioracyjnych oraz drenarskich z zachowaniem możliwości ich przebudowy, remontu i konserwacji.

W zakresie funkcjonowania przyrodniczego (w tym leśnej przestrzeni produkcyjnej) Studium ustala:

- włączenie do systemu przyrodniczego gminy kompleksów leśnych oraz dolin następujących rzek i cieków: Nida, Przysowa, Słudwia oraz innych cieków, (jako lokalnych korytarzy ekologicznych), mozaiki łąk, obszarów wodno-błotnych, pól i lasów (jako obszarów zasilania), sprzyjających zachowaniu bioróżnorodności, przy jednoczesnym zachowaniu funkcji gospodarczych, estetycznych, turystyczno – wypoczynkowych i rekreacyjnych terenu;
- zachowanie istniejących form ochrony przyrody: obszar chronionego krajobrazu, obszar Natura 2000, pomnik przyrody;
- 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;
- powiększanie zasobów leśnych poprzez zalesianie gruntów rolnych, które spełniają wymagania zawarte w przepisach odrębnych w tym zakresie, na wniosek władających (nie dotyczy terenów położonych na obszarze Natura 2000 Doliny Przysowy i Słudwi PLB100003).

III.2.13. OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ I OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH

Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej na terenie gminy Kiernozia nie wskazuje obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz narażonych na niebezpieczeństwo powodzi. Wobec powyższego dla terenu gminy Kiernozia nie zostały opracowane mapy ryzyka powodziowego oraz mapy zagrożenia powodziowego.

W ramach Programu przeciwdziałania powodziom na terenie województwa łódzkiego (grudzień, 2003)² na terenie gminy Kiernozia zostały wskazane obszary o prawdopodobieństwie zalewu $p=1\%$. Wskazane obszary zajmują powierzchnię 262,5 ha co stanowi 3,5% powierzchni gminy. Są to obszary położone w zachodniej części gminy, o wysokim poziomie wód gruntowych, wolne od istniejącej oraz planowanej zabudowy, w ewidencji gruntów oznaczone jako łąki oraz nieużytki.

Na terenie gminy Kiernozia obszary osuwania się mas ziemnych nie występują.

² Program został opracowany przez Wojewódzki Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych w Łodzi oraz Wojewódzki Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Łodzi w grudniu 2003 r.

III.2.14. OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALIN FILAR OCHRONNY

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

III.2.15. 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 Kiernozia obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych nie występują.

III.2.16. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI LUB REKULTYWACJI

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

Wskazuje się do rehabilitacji i/lub przekształceń następujące obszary:

- pozostałości zespołu dworsko-parkowego, położonego w miejscowości Czerniew;
- pozostałości zespołu dworsko-parkowego, położonego w miejscowości Długie;
- pozostałości zespołu dworsko-parkowego, położonego w miejscowości Wola Stępowska.

Obszarami na, których Studium wprowadza obowiązek rekultywacji są wszystkie tereny po eksploatacji surowców. Planowaną rekultywację terenu należy przeprowadzić bezpośrednio po zakończeniu eksploatacji złoża. Po zrehabilitowaniu preferuje się wykorzystanie turystyczne i rekreacyjne.

III.2.17. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH

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

III.2.18. OBSZARY PROBLEMOWE

Na terenie gminy Kiernozia nie wskazuje się obszarów problemowych.