

*Burmistrz Miasta i Gminy Zawichost  
Województwo Świętokrzyskie*



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

**CZĘŚĆ II – KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

wraz ze zmianą Nr 1 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego  
gminy Zawichost,  
przyjętą Uchwałą Nr ..... Rady Miejskiej Zawichost z dnia .....

**tekst jednolity**

**Z a ł ą c z n i k   n r   2**

do  
Uchwały Nr XX/93/2016  
Rady Miejskiej Zawichost  
z dnia 15 września 2016 r.

## **SPIS TREŚCI:**

<b>1. CELE POLITYKI PRZESTRZENNEJ</b>	<b>2</b>
<b>2. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ MIASTA I GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW, W TYM WYNIKAJĄCE Z AUDYTU KRAJOBRAZOWEGO, UWZGLĘDNIAJĄCE BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ</b>	<b>5</b>
2.1. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ MIASTA I GMINY, W TYM WYNIKAJĄCE Z AUDYTU KRAJOBRAZOWEGO – OKREŚLENIE STRUKTURY FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ	5
2.2. KIERUNKI ZMIAN W PRZEZNACZENIU TERENÓW, W TYM WYNIKAJĄCE Z AUDYTU KRAJOBRAZOWEGO	6
<b>3. KIERUNKI ZMIAN I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY PRZEZNACZONE POD ZABUDOWĘ ORAZ TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY</b>	<b>7</b>
3.1. STREFY FUNKCJONALNE	7
3.2. OBSZARY FUNKCJONALNE ZAINWESTOWANE I ROZWOJOWE MIASTA I GMINY	8
3.3. OBSZARY FUNKCJONALNE OTWARTE GMINY:	9
3.4. TERENY FUNKCJONALNE ZAINWESTOWANE I ROZWOJOWE GMINY	10
3.5. TERENY FUNKCJONALNE OTWARTE	18
<b>4. POSTULOWANA KOLEJNOŚĆ UDOSTĘPNIANIA OBSZARÓW ROZWOJOWYCH ZABUDOWY</b>	<b>20</b>
<b>5. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU, W TYM KRAJOBRAZU KULTUROWEGO I UZDROWISK</b>	<b>20</b>
5.1. SYSTEM PRZYRODNICZY	21
5.2. OBSZARY I OBIEKTY OCHRONY PRZYRODY	22
5.3. ZASADY OCHRONY POWIETRZA ATMOSFERYCZNEGO	22
5.4. ZASADY OCHRONY ZASOBÓW WODNYCH I ICH JAKOŚCI	23
5.5. ZASADY OCHRONY POWIERZCHNI ZIEMI	24
5.6. ZASADY OCHRONY PRZED HAŁASEM	24
5.7. ZASADY OCHRONY PRZED POLAMI ELEKTROMAGNETYCZNYMI	25
5.8. ZASADY OCHRONY KOPALIN	25
5.9. ZASADY OCHRONY ZWIERZĄT I ROŚLIN	25
<b>6. OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ</b>	<b>26</b>
6.1. OBIEKTY I OBSZARY ZABYTKOWE WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW, OBJĘTE OCHRONĄ PRAWNĄ NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH	26
6.2. OBIEKTY I OBSZARY ZABYTKOWE WSKAZANE DO OCHRONY W PLANACH MIEJSCOWYCH	28
6.3. ELEMENTY KOMPOZYCJI WIZUALNEJ	41
6.4. OBSZARY I ZASADY OCHRONY DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ	42
<b>7. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMU KOMUNIKACYJNEGO</b>	<b>43</b>
7.1. POLITYKA ROZWOJU TRANSPORTU	43
7.2. KOORDYNACJA POLITYKI ROZWOJU TRANSPORTU I POLITYKI ROZWOJU PRZESTRZENNEGO	47
7.3. INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM W ZAKRESIE KOMUNIKACJI	47
7.4. INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM W ZAKRESIE KOMUNIKACJI	47
7.5. KIERUNKI ROZWOJU TRANSPORTU - PRIORYTETY REALIZACYJNE	47
<b>8. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ</b>	<b>48</b>
8.1. ZAOPATRZENIE W WODĘ	48
8.2. GOSPODARKA ŚCIEKAMI	49
8.3. GOSPODARKA ODPADAMI	49
8.4. ZAOPATRZENIE W ENERGIĘ ELEKTRYCZNĄ	49
8.5. ZAOPATRZENIE W CIEPŁO	49
8.6. ZAOPATRZENIE W GAZ	49
8.7. SYSTEM ŁĄCZNOŚCI	51
8.8. SYSTEM REGULACJI STOSUNKÓW WODNYCH	51
<b>9. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM</b>	<b>51</b>
<b>10. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM, ZGODNIE Z USTALENIAMI PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA</b>	<b>52</b>
<b>11. OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEPROWADZENIA SCALEŃ I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, A TAKŻE OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ</b>	<b>53</b>
11.1. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEPROWADZENIA SCALEŃ I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI	53
11.2. OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ	53
<b>12. 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>53</b>
<b>13. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ</b>	<b>54</b>

14. OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ ORAZ OBSZARY OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH	54
15. OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY	55
16. 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. Z 2015 R. POZ. 2120)	55
17. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEN, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI	55
18. OBSZARY ZDEGRADOWANE	55
19. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH	56
20. OBSZARY PROBLEMOWE	56

**SPIS TABEL:**

<b>Tabela 1:</b> Wykaz obiektów ruchomych i nieruchomości oraz zespołów zabytkowych na terenie miasta i gminy Zawichost wpisanych do rejestru zabytków województwa świętokrzyskiego .....	26
<b>Tabela 2:</b> Wykaz stanowisk archeologicznych na terenie miasta i gminy Zawichost wpisanych do rejestru zabytków województwa świętokrzyskiego.....	27
<b>Tabela 3:</b> Wykaz obiektów nieruchomości ujętych w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków położonych na obszarze miasta i gminy Zawichost.....	28
<b>Tabela 4:</b> Wykaz stanowisk archeologicznych ujętych w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków położonych na terenie miasta i gminy Zawichost.....	31

# 1. CELE POLITYKI PRZESTRZENNEJ

Biorąc za podstawę uwarunkowania rozwoju miasta i gminy Zawichost określone w I części studium oraz ich wpływ na ustalenie kierunków, a także ujętą w „Strategii Rozwoju Gminy Zawichost na lata 2012 - 2020” (2012) rozwoju misję Gminy Zawichost która jako „*Arkadia dobrego życia, stwarza warunki do aktywizacji osób trzeciego wieku i niepełnosprawnych, jest przyjazną i dostępną dla tych wszystkich, którzy po osiągnięciu stabilizacji życiowej lub zawodowej marzą o życiu w czystym, bezpiecznym i spokojnym miejscu*”, można określić cele polityki przestrzennej.

Tak zdefiniowana misja spełnia funkcję wyznacznika podstawowych kierunków prac nad określeniem celów strategicznych rozwoju Gminy Zawichost oraz celów operacyjnych. Misja opierać się będzie o realizację przedsięwzięć, dla których wyznaczono główne obszary rozwojowe:

1) *Strefa aktywności gospodarczej - wszechstronne i trwałe wspieranie rozwoju gospodarczego w oparciu o istniejący potencjał środowiska i mieszkańców zapewniający odpowiednią liczbę miejsc pracy oraz efektywne funkcjonowanie podmiotów gospodarczych, uwzględniające m.in.:*

- wspieranie przedsiębiorczości mieszkańców i firm rodzinnych,
- rozwój stref aktywności gospodarczej,
- wspieranie działań na rzecz wzrostu zatrudnienia,
- ułatwienia dla inwestorów, stworzenie warunków zachęcających do podejmowania działalności gospodarczej (np. uzbrajania terenów pod inwestycje);

2) *Arkadia trzeciego wieku (strefa aktywności życiowej) - stworzenie dogodnych warunków do życia w Gminie Zawichost do życia dla osób starszych, niepełnosprawnych oraz tych, którzy osiągnęli stabilizację życiową i szukają miejsca do spokojnego i wygodnego życia, polegające m.in. na:*

- budowie Arkadii Dobrego Życia obejmującej zarówno strefę publiczną, jak i prywatną,
- budowie mieszkań komunalnych, w tym mieszkań chronionych,
- utworzeniu miejsc całodobowej opieki wraz z usługami rehabilitacyjnymi dla osób starszych i niepełnosprawnych,
- poprawie stanu dróg na terenie gminy,
- poprawie infrastruktury technicznej na terenie gminy, w tym dostosowanie jej do potrzeb osób starszych i niepełnosprawnych;

3) *Strefa aktywności ekologicznej - wspieranie działań w zakresie ochrony środowiska poprzez:*

- stworzenie systemu utylizacji odpadów stałych i ciekłych,
- rozwój systemu segregacji odpadów,
- rozbudowa oczyszczalni ścieków i systemu kanalizacji,
- wykorzystanie alternatywnych źródeł energii,
- zachowanie czystości środowiska naturalnego;

4) *Sfera aktywności turystycznej i zdrowotnej - poprawa atrakcyjności turystycznej gminy poprzez racjonalne wykorzystanie walorów środowiska kulturowego i przyrodniczego oraz położenia geograficznego dla rozwoju turystyki, uwzględniająca m.in.:*

- rozwój i poprawa jakości bazy turystycznej i rekreacyjnej, w tym zdrowotnej,
- kształtowanie i ochrona wartości krajobrazowych oraz lepsze wykorzystanie walorów turystycznych, w tym terenów nadwiślańskich, wąwozów lessowych oraz obszarów NATURA 2000 i rezerwatu w promocji gminy,
- budowa infrastruktury sportowej i rekreacyjnej,
- budowa nowych ścieżek rowerowych oraz lepsze wykorzystanie naturalnych ścieżek spacerowych i rowerowych;

5) *Rolnictwo - wspieranie rolnictwa oraz działań w zakresie ekoprodukcji:*

- wspieranie produkcji rolniczej oraz rozwoju małych gospodarstw rolnych,
- rozwój ekoprodukcji rolniczej,
- wspieranie integracji środowiska wiejskiego w wymiarze społeczno-kulturowym,
- wspieranie rozwoju nowoczesnych gospodarstw rolnych i agroturystycznych,
- melioracja terenów rolniczych,
- działanie na rzecz poprawy bezpieczeństwa powodziowego,
- dążenie do pełnego zabezpieczenia rzeki Wisły stwarzającej zagrożenie powodziowe,
- edukacja mieszkańców terenów potencjalnie zagrożonych powodzią;

6) *Sfera usług społecznych - zaspokojenie potrzeb mieszkańców w zakresie usług społecznych, obejmujących sferę kulturalną, edukacyjną, rekreacyjną, sportową, zdrowotną oraz pomoc społeczną, polegające m.in. na:*

- zapewnienie wysokiego poziomu szkolnictwa,
- poprawa stanu technicznego obiektów użyteczności publicznej, służących rozwojowi oferty kulturalnej, sportowej i rekreacyjnej oraz odpowiedniej infrastruktury,
- poprawa stanu technicznego i wyposażenia instytucji ochrony zdrowia,
- zwiększenie dostępności i usprawnienie podstawowej oraz specjalistycznej opieki zdrowotnej,
- zwiększenie dostępności żłobków i przedszkoli.

Wyznaczone cele polityki przestrzennej i określone istotne elementy struktury gminy stanowią podstawę do rozwinięcia w części zawierającej kierunki zagospodarowania przestrzennego.

## **2. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ MIASTA I GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW, W TYM WYNIKAJĄCE Z AUDYTU KRAJOBRAZOWEGO, UWZGLĘDNIAJĄCE BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ**

Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest kontynuacją polityki przestrzennej przyjętej w zmianie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego uchwalonej w 2006 r. Pozostaje w zgodzie z przyjętymi w nich generalnymi kierunkami zmian, jednocześnie aktualizując je i dostosowując do obecnych potrzeb i wymagań.

### **2.1. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ MIASTA I GMINY, W TYM WYNIKAJĄCE Z AUDYTU KRAJOBRAZOWEGO – OKREŚLENIE STRUKTURY FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ**

Generalna koncepcja przekształceń i rozwoju struktury przestrzennej miasta i gminy Zawichost zakłada:

- uzyskanie nowoczesnej struktury przestrzennej miasta i gminy z dobrze wykształconą strefą aktywności życiowej i sprawnym układem obsługi komunikacyjnej i technicznej,
- zapewnienie wysokiej jakości usług społecznych, przede wszystkim w zakresie ochrony zdrowia, szkolnictwa, kultury oraz sportu i rekreacji,
- rozwój funkcji turystyczno - wypoczynkowo - mieszkaniowej związanej z atrakcyjnością kulturową, przyrodniczą i krajobrazową tego obszaru,
- rozwój funkcji rolniczych, w tym ekoprodukcji rolniczej, ze szczególną predyspozycją do takiego rozwoju północnej części gminy,
- uzyskanie wysokich standardów i ładu w zagospodarowaniu przestrzennym gminy oraz harmonizację całego układu przestrzennego,
- poprawę stanu środowiska przyrodniczego, w tym zapewnienie funkcjonowania fragmentów ciągów przyrodniczych, zagospodarowania poprzez wprowadzenie nowych rozwiązań technologicznych w zakresie infrastruktury technicznej,
- ochronę dziedzictwa kulturowego, służącą utrwaleniu tożsamości miasta i wiejskich jednostek osadniczych gminy oraz utrzymaniu ich jako głównych elementów struktury przestrzennej,
- wykorzystanie przyjętych zasad ochrony i racjonalnego kształtowania środowiska przyrodniczego w stymulowaniu procesów zrównoważonego rozwoju społeczno - gospodarczego gminy,
- pełne wykorzystanie powiązań komunikacyjnych dla rozwoju miasta i gminy, a zwłaszcza dla wykreowania nowych terenów turystyczno-mieszkaniowych,
- pełne wykorzystanie powiązań komunikacyjnych miasta dla poprawy jego powiązania z układem osadniczym całej gminy.

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

#### **▪ *Strefy funkcjonalne***

Strefy funkcjonalne stanowią podstawowe jednostki przestrzenne określone dla wyłonienia obszarów predysponowanych do instrumentalizacji celów określonych w polityce rozwoju przestrzennego gminy. Stanowią więc obszary największe powierzchniowo oraz najbardziej zgeneralizowane i uogólnione pod względem możliwości funkcjonalnych.

Na obszarze objętym niniejszą uchwałą wyodrębniono następujące strefy funkcjonalne:

- strefa dominacji funkcji ekologicznych i przyrodniczo-krajobrazowych z rozwojem osadnictwa (E-K-Z),
- strefa dominacji funkcji rolno - leśno - osadniczej (R-L-Z),
- strefa dominacji funkcji turystycznej i osadniczej (T-Z),
- strefa dominacji zabudowy (Z).

Rodzaj oraz granice poszczególnych stref zdeterminowane są wiodącymi uwarunkowaniami rozwoju gminy.

#### **▪ *Obszary funkcjonalne***

Obszary funkcjonalne są jednostkami niższego rzędu w stosunku do stref funkcjonalnych i stanowią ich część - „podzbiór” obejmujący tereny zwartej zabudowy i zainwestowania.

Wyszczególnia się je celem identyfikacji kreowanego w ich obrębie zagospodarowania i zabudowy (ze względu na złożoność uwarunkowań wpływających na charakter kształtującej się na obszarze gminy zabudowy, niezbędnym jest określenie obszarów rozwoju identyfikowanego charakteru zabudowy i zagospodarowania – np. zabudowy wiejskiej, podmiejskiej itp.).

Dla terenów zwartej zabudowy i zainwestowania, leżących w obrębie opisanych powyżej stref funkcjonalnych wyszczególniono więc obszary funkcjonalne, w których przewidziane jest utrzymanie i/lub przekształcenie istniejącej oraz rozwój nowej zabudowy i inwestycji, z podziałem na:

- obszar koncentracji zabudowy miejskiej (M),
- obszar koncentracji zabudowy przemysłowej i innej mogącej nieść uciążliwości (P),
- obszar koncentracji zabudowy wiejskiej (W).

Rodzaj oraz granice poszczególnych obszarów określone zostały na podstawie analizy ich lokalizacji w strukturze funkcjonalno – przestrzennej gminy, wiodącego w ich obrębie rodzaju zabudowy i zainwestowania terenów oraz aktualnych i prognozowanych trendów w ich zagospodarowywaniu.

Dopełnienie terenów zwartej zabudowy i zainwestowania stanowią tereny rolne, leśne, wód powierzchniowych itd., które są zagregowane w jeden obszar tzw. obszar terenów otwartych (bez wyszczególnień).

#### ▪ **Grupy terenów funkcjonalnych**

Grupy terenów funkcjonalnych opisanych w podrozdziale „Kierunki zmian w przeznaczeniu terenów” obejmują wszystkie tereny funkcjonalne możliwe do zgeneralizowania ze względu na wiodące cechy. Ze względów zachowania czytelności nie są przedstawiane na rysunku, a ich klasyfikację podaje się celem zachowania hierarchiczności stosowanych wydziałów funkcjonalnych oraz czytelności w formułowanych w poniższych rozdziałach kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów.

W granicach wymienionych wyżej stref i obszarów funkcjonalnych wskazuje się więc grupy terenów funkcjonalnych, z podziałem na:

- dla obszarów zainwestowanych i rozwojowych gminy:
  - grupę terenów zabudowy i infrastruktury technicznej,
  - grupę terenów zieleni urządzonej, wypoczynku i sportu,
  - grupę terenów komunikacji,
- dla obszarów otwartych:
  - grupę terenów zieleni naturalnej i półnaturalnej,
  - grupę terenów rolnych,
  - grupę terenów wód otwartych śródlądowych.

## **2.2. KIERUNKI ZMIAN W PRZEZNACZENIU TERENÓW, W TYM WYNIKAJĄCE Z AUDYTU KRAJOBRAZOWEGO**

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 miasta i 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, turystyki i rekreacji, rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej oraz uwarunkowań wynikających z przepisów odrębnych, przy czym:

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

Podana poniżej klasyfikacja wyodrębnionych terenów funkcjonalnych jest jednorodna i ciągła dla całego obszaru gminy, uwzględnia przy tym podany powyżej podział.

#### ▪ **Obszary funkcjonalne zainwestowane i rozwojowe**

Ze względu na charakter i funkcje zabudowy i zagospodarowania terenów w obszarach zainwestowanych i rozwojowych gminy wyróżniono następujące tereny funkcjonalne:

##### 1) tereny zabudowy i infrastruktury technicznej:

- zabudowy usług publicznych (UP),
- zabudowy usług turystyki (UT),

- zabudowy usługowej (U),
  - zabudowy usługowej z dopuszczeniem usług mogących znacząco oddziaływać na środowisko (U-UU),
  - zabudowy usługowo – mieszkaniowej (UM),
  - zabudowy mieszkaniowo – usługowej (MU),
  - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług (MN),
  - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub zagrodowej z dopuszczeniem usług (MN/RM),
  - zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług (MW),
  - aktywności gospodarczej, w tym zabudowy przemysłowej, produkcyjnej wysokiej i średniowysokiej, składów i magazynów (AGw),
  - aktywności gospodarczej, w tym zabudowy produkcyjnej niskiej, składów i magazynów (AGn)
  - aktywności gospodarczej, w tym zabudowy produkcyjnej o charakterze rolniczym (AGr),
  - powierzchniowej eksploatacji kopalni (PE),
  - obsługi technicznej gminy w zakresie infrastruktury technicznej (IT);
- 2) tereny zieleni nieurządzonej, urządzonej, wypoczynku i sportu:
- zieleni urządzonej z zabudowa usługową (ZP/U),
  - usługi sportu (US),
  - zieleni cmentarnej (ZC);
- 3) tereny komunikacji:
- drogi publiczne klasy głównej ruchu przyspieszonego/ drogi ekspresowej (GP/S),
  - drogi publiczne klasy głównej (G),
  - drogi publiczne klasy zbiorczej (Z),
  - drogi publiczne klasy lokalnej lub dojazdowej (L/D),
  - tereny placów publicznych (KP),
  - inne ważne drogi do analiz i uszczegółowienia w późniejszych pracach planistycznych (bez oznaczenia literowego),
  - kolej – tereny zamknięte (KK).

▪ **Obszary funkcjonalne otwarte**

1) tereny lasów - (ZL);

2) tereny rolne:

- tereny dolesień (ZLn),
- zieleni naturalnej nieleśnej (zbiorowiska łąkowe, zaroślowe, przywodne (szuwarowo-bagienne) ...) (ZE);
- rolne z wysokim udziałem gruntów o wysokich klasach bonitacyjnych (R),
- rolne z wysokim udziałem trwałych użytków zielonych i gleb organicznych (Re),

3) tereny wód otwartych – (WS).

Studium wskazuje podstawowe, uzupełniające i dopuszczalne funkcje terenów (opisane w rozdziałach poniżej), przyjmując zasadę przemieszania funkcji, służącejżywieniu i zróżnicowaniu struktury przestrzennej gminy. Miejsca zamieszkania i miejsca pracy oraz inne niekolidujące funkcje powinny być ściśle ze sobą powiązane tak, aby ograniczyć potrzebę podróżowania, oszczędzać energię i zmniejszać zanieczyszczenia. Planowanie omawianych terenów winno zapewnić mieszkańcom zadowalające warunki dokonywania wyboru w zakresie zatrudnienia, zamieszkania, przemieszczania się, wypoczynku i pozwolić na stałą poprawę jakości życia.

Nie sporządzono jeszcze obowiązującego audytu krajobrazowego, który swoim zasięgiem obejmowałby miasto i gminę Zawichost.

### **3. KIERUNKI ZMIAN I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY PRZEZNACZONE POD ZABUDOWĘ ORAZ TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY**

#### **3.1. STREFY FUNKCJONALNE**

W obrębie wyznaczonych na rysunku studium stref funkcjonalnych ustala się następujące kierunki zmian w strukturze i przeznaczeniu terenów:

- dla strefy dominacji funkcji ekologicznych i przyrodniczo-krajobrazowych z rozwojem osadnictwa (E-K-Z) – priorytet dla rozwoju funkcji ekologicznych przy współistnieniu zabudowy, w tym przede wszystkim ekstensywnych usług turystyki oraz infrastruktury związanej z turystyką i rekreacją,
- dla strefy dominacji rolno-leśno-osadniczej (R-L-Z) – priorytet dla rozwoju funkcji rolniczej z zabudową, w tym przede wszystkim ekoprodukcji rolniczej, z jednoczesnym zachowaniem podwyższonych rygorów ekologicznych na obszarach ciągów i ostoi przyrodniczych (Re i ZL),
- dla strefy dominacji funkcji turystycznej i osadniczej (T-Z) - priorytet dla rozwoju zabudowy mieszkaniowej oraz różnych form usług (w tym turystyki i wypoczynku, w szczególności związanego z zabytkowym układem urbanistycznym Czyżowa Szlacheckiego oraz otaczającymi terenami rolnymi i leśnymi o ciekawej ekspozycji);
- dla strefy dominacji zabudowy (Z) – priorytet dla rozwoju zabudowy mieszkaniowej oraz różnych form usług (w szczególności usług społecznych) i aktywności gospodarczej.

## 3.2. OBSZARY FUNKCJONALNE ZAINWESTOWANE I ROZWOJOWE MIASTA I GMINY

### 3.2.1. Obszar funkcjonalny koncentracji zabudowy miejskiej (M)

Przyjmuje się następujące generalne założenia i kierunki zmian:

Obszar funkcjonalny koncentracji zabudowy miejskiej stanowi obszar wielofunkcyjny z priorytetem lokalizacji funkcji mieszkaniowych i usługowych (w tym inwestycji celu publicznego), skupiający jednocześnie najważniejsze obiekty służące funkcjom o charakterze lokalnym i ponadlokalnym.

Główne kierunki zmian i przekształceń zabudowy dla obszaru koncentracji zabudowy miejskiej (M) wymagają realizacji następujących ustaleń:

- uzupełnianie obszaru funkcjonalnego terenami zabudowy wielofunkcyjnej (przede wszystkim mieszkaniowej i usługowej) tworzącej zespoły o wysokich walorach architektonicznych, z uwzględnieniem różnorodności i specyfiki poszczególnych części obszaru, a także wymogów wynikających z ochrony jego wartości kulturowych i przyrodniczych oraz parametrów i wskaźników urbanistycznych określonych dla terenów funkcjonalnych;
- rewaloryzacja zabytkowych i/lub historycznych układów przestrzennych oraz zespołów zabudowy i obiektów, stosownie do wymogów wynikających z ochrony zabytków,
- restrukturyzacja (przekształcenie) i/lub modernizacja obszarów zdegradowanych z priorytetem dla lokalizacji obiektów mieszkaniowych i usługowych;
- relokacja istniejących oraz zakaz lokalizacji nowych obiektów uciążliwych tj. mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi oraz dysharmonizujących z funkcją i reprezentacyjnym charakterem obszaru śródmieścia (w szczególności obiektów przemysłowo - produkcyjnych, rzemieślniczych, składowych...), z jednoczesnym przekształceniem ich na funkcje wskazane dla obszaru funkcjonalnego;
- ochrona wartościowej i przebudowa zdegradowanej lub zniszczonej zieleni oraz cennych drzew z jednoczesnym wpisaniem ich w kształtowany system terenów zieleni urządzonej i z zagospodarowaniem rekreacyjno - wypoczynkowym;
- ochrona istniejącej i wprowadzenie nowej zieleni;
- rozwijanie układów drogowych w istniejących i planowanych terenach inwestycyjnych;
- wprowadzenie parkingów/parkingów strategicznych w okolicach obszarów koncentracji celów podróży.

Ustalenia dotyczące kierunków i wskaźników zagospodarowania i użytkowania terenu

Na obszarze **koncentracji zabudowy miejskiej (M)**:

- ustala się priorytet dla lokalizowania:
  - zabudowy mieszkaniowej wraz z niezbędnymi inwestycjami celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej,
  - usług z zakresu: administracji, organizacji społecznych, zdrowia, kultury, nauki, szkolnictwa, obrotu finansowego, handlu, sportu, łączności itp. – o charakterze lokalnym i ponadlokalnym;
- niezależnie od wydzielenia dopuszcza się realizację zieleni publicznej, inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej oraz niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania tych terenów urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji;
- zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 1000 m<sup>2</sup>, w tym tzw. wielkopowierzchniowych obiektów handlowych.

### 3.2.2. Obszar funkcjonalny koncentracji zabudowy przemysłowej i innej mogącej nieść uciążliwości (P)

Przyjmuje się następujące generalne założenia i kierunki zmian:

Obszary funkcjonalne koncentracji zabudowy przemysłowej i innej mogącej nieść uciążliwości stanowią tereny szeroko rozumianych działań inwestycyjnych w tym działalności przemysłowej i produkcyjnej, magazynowo – składowej oraz szeroko rozumianych usług komercyjnych, z jednoczesnym ukierunkowaniem na przebudowę funkcjonalną i porządkowanie istniejących różnorodnych form zabudowy i zagospodarowania terenu, a także udostępnianiem do zabudowy potencjalnych terenów rozwojowych, z eliminacją lub ograniczaniem sytuacji konfliktowych.

Główne kierunki zmian i przekształceń dla obszarów koncentracji zabudowy przemysłowej i innej mogącej nieść uciążliwości wymagają realizacji następujących ustaleń:

- modernizacja i uzupełnianie istniejącej oraz wprowadzanie nowej zabudowy na terenach rozwojowych z zapewnieniem ochrony wartości przyrodniczych obszaru oraz zachowaniem parametrów i wskaźników urbanistycznych określonych dla terenów funkcjonalnych, w tym uzupełnianie zabudową istniejących centrów i pasm aktywności gospodarczej,
- rozwijanie układów drogowych w istniejących i planowanych terenach inwestycyjnych;
- ochrona funkcji i obszarów wchodzących w skład systemu przyrodniczego gminy;



- ochrona istniejącej i wprowadzenie nowej zieleni izolacyjnej.

#### Ustalenia dotyczące kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania i użytkowania

Na obszarach **koncentracji zabudowy przemysłowej i innej mogącej nieść uciążliwości (P)**:

- ustala się priorytet lokalizowania zabudowy aktywności gospodarczej (przemysłu, produkcji, składów i magazynów oraz usług komercyjnych o funkcjach lokalnych i ponadlokalnych) ;
- niezależnie od wydziałów w ramach wymienionych wyżej terenów funkcjonalnych dopuszcza się realizację zieleni izolacyjnej, inwestycji celu publicznego oraz niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania tych terenów urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji;
- dopuszcza się lokalizowanie innych funkcji zgodnie z pozostałymi ustaleniami studium,
- zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 1000 m<sup>2</sup>, w tym tzw. wielkopowierzchniowych obiektów handlowych.

#### **3.2.3. Obszar funkcjonalny koncentracji zabudowy wiejskiej (W)**

Przyjmuje się następujące generalne założenia i kierunki zmian:

Obszary funkcjonalne koncentracji zabudowy wiejskiej stanowią obszary wielofunkcyjne z priorytetem lokalizacji funkcji związanych z gospodarką rolną, ogrodniczą, leśną itp., przy jednoczesnym współistnieniu funkcji mieszkaniowych innych niż zagrodowa, obiektów służących funkcjom o charakterze lokalnym oraz dopuszczeniem przekształceń i modernizacji obszarów produkcyjnych oraz ich rozwoju w ramach funkcji wskazanych w studium. Zakłada się perspektywiczny wzrost znaczenia funkcji turystycznej dla w/w terenów (przede wszystkim w sołectwach południowych – Czyżów Szlachecki, Czyżów Plebański, Dąbie i Dziurów oraz w sołectwach położonych nad Wisłą – Linów, Piotrowice oraz Zawichost).

Główne kierunki zmian i przekształceń dla obszarów koncentracji zabudowy wiejskiej wymagają realizacji następujących ustaleń:

- modernizacja i uzupełnianie istniejącej oraz wprowadzanie nowej zabudowy na terenach rozwojowych z zapewnieniem ochrony wartości zabytkowych, kulturowych i przyrodniczych obszaru oraz parametrów i wskaźników urbanistycznych określonych dla terenów funkcjonalnych;
- kształtowanie nowych centrów usługowych (lokalnych) i zespołów zabudowy głównie o średniej i niskiej intensywności z podporządkowaniem form i zakresu zagospodarowania ochronie przyrodniczej i krajobrazowej;
- kształtowanie enklaw zabudowy mieszkaniowej na terenach objętych parcelacją budowlaną;
- porządkowanie zabudowy wokół skrzyżowań dróg publicznych;
- rozwijanie układu drogowego.

#### Ustalenia dotyczące kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania i użytkowania terenu

Na obszarach funkcjonalnych **koncentracji zabudowy wiejskiej (W)** ustala się:

- priorytet lokalizowania funkcji związanych z gospodarką rolną, ogrodniczą, leśną itp., przy jednoczesnym współistnieniu funkcji mieszkaniowych, w tym innych niż zagrodowa;
- niezależnie od wydziałów w ramach wymienionych wyżej terenów funkcjonalnych dopuszcza się realizację zieleni urządzonej, inwestycji celu publicznego, obiektów usługowych służących innym funkcjom o charakterze lokalnym oraz niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania tych terenów urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji;
- dopuszcza się przekształcenie i/lub modernizację obszarów poprodukcyjnych na funkcje wskazane w studium;
- dopuszcza się lokalizowanie innych funkcji zgodnie z pozostałymi ustaleniami studium;
- zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 1000 m<sup>2</sup>, w tym tzw. wielkopowierzchniowych obiektów handlowych.

### **3.3. OBSZARY FUNKCJONALNE OTWARTE GMINY:**

1) tereny lasów - (ZL);

2) tereny rolne:

- dolesień (ZLn),
- zieleni naturalnej nieleśnej (zbiorowiska łąkowe, zaroślowe, przywodne (szuwarowo-bagienne) ...) (ZE);
- rolne z wysokim udziałem gruntów o wysokich klasach bonitacyjnych (R),
- rolne z wysokim udziałem trwałych użytków zielonych i gleb organicznych (Re);

3) tereny wód otwartych – (WS).

Przyjmuje się następujące generalne założenia i główne kierunki zmian:

Obszary funkcjonalne otwarte stanowią struktury kształtujące powiązania przyrodnicze gminy, pełniąc jednocześnie funkcje gospodarcze, estetyczne, turystyczno – wypoczynkowe i rekreacyjne.

Główne kierunki zmian i przekształceń terenów niezurbanizowanych wymagają realizacji w zagospodarowaniu przestrzennym poniższych ustaleń:

- zakaz zabudowy (posadawiania obiektów kubaturowych) za wyjątkiem:
  - na terenach WS dopuszczenia zagospodarowania turystycznego i rekreacyjnego, w szczególności budowę: przystani wodnych, portów jachtowych, pomostów, organizacje kąpielisk, z zastrzeżeniem zakazu ich realizacji w sposób zagrażający siedliskom, gatunkom oraz siedliskom tych gatunków, objętych ochroną;
  - realizacji infrastruktury technicznej i komunikacji, których lokalizacje uzależnia się od niezbędności dla obsługi miasta, gminy i rejonu,
  - zagospodarowania rekreacyjno-wypoczynkowego, z zastrzeżeniem zakazu ich realizacji w sposób zagrażający siedliskom, gatunkom oraz siedliskom tych gatunków, objętych ochroną;
- ochrona gruntów organicznych i o przewadze wysokich klas bonitacyjnych;
- ochrona krajobrazu otwartego, zadrzewień śródpolnych i innych;
- obowiązek kształtowania lokalnych powiązań przyrodniczych, zwłaszcza na terenach Re;
- zagospodarowanie lasów zgodnie z planami urządzenia lub planami ochrony.

### **3.4. TERENY FUNKCJONALNE ZAINWESTOWANE I ROZWOJOWE GMINY**

**W niniejszym rozdziale określono między innymi funkcje podstawowe** (przeważające w zagospodarowaniu działki budowlanej lub danego terenu funkcjonalnego), **uzupełniające** (będące w mniejszości w zagospodarowaniu działki budowlanej lub danego terenu funkcjonalnego oraz infrastruktura techniczna i niezbędne zagospodarowanie terenu działki) i **dopuszczalne** (fakultatywne, możliwe do wprowadzenia w miarę pojawiających się potrzeb lub możliwe do pozostawienia w dotychczasowej funkcji rolnej, leśnej lub zieleni nieurządzonej, naturalnej itp. związku z ich rolą dla układu przestrzennego, ochrony przyrody lub środowiska) **dla poszczególnych terenów funkcjonalnych. W ramach obszarów funkcjonalnych istnieje możliwość pozostawienia ich fragmentów w dotychczasowej funkcji rolnej, leśnej lub zieleni nieurządzonej, naturalnej itp. związku z pełnioną funkcją dla układu przestrzennego, kulturowego oraz ochrony przyrody lub środowiska. Zamieszczono także podstawowe maksymalne wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu, które będą uszczegóławiane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.**

**Określone poniżej wskaźniki dotyczą nowo kreowanego zagospodarowania i/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 nowokreowanego zagospodarowania i/lub zabudowy określone wskaźniki są maksymalnymi dopuszczalnymi.

Postuluje się kształtowanie ekstensywności zabudowy i zagospodarowania poszczególnych terenów funkcjonalnych na etapie sporządzania planów miejscowych.

**Zastrzega się, że do czasu uchwalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w których nastąpi m.in. określenie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, dla obiektów zabytkowych oraz obiektów położonych w strefach konserwatorskich obowiązują odstępstwa od określonych poniżej parametrów i wskaźników, które szczegółowo określą dyspozycje zawarte w opracowaniach branżowych dotyczących problematyki ochrony zabytków (np. gminnego programu opieki nad zabytkami, waloryzacji kulturowej miasta i gminy, itp.) lub w przypadku ich braku ustalenia wynikające z opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.**

#### **3.4.1. Tereny zabudowy i infrastruktury technicznej**

##### **Tereny zabudowy usług publicznych (UP)**

- funkcja podstawowa: usługi publiczne;
- funkcja uzupełniająca: usługi nieuciążliwe, w tym kultury fizycznej, zieleni urządzonej 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;
- dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i 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:

- 1) 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 urządzonej;

- 2) dla obiektów usług nieuciążliwych i/lub mieszkalnictwa w formie mieszkań służbowych:
- minimalnej powierzchni biologicznie czynnej 30% działki budowlanej,
  - minimalnej powierzchni nowowydzielanej działki budowlanej - 400 m<sup>2</sup> na obszarze miasta i 600 m<sup>2</sup> na obszarze gminy;
  - maksymalnej wysokości zabudowy do 12 m (3 kondygnacje nadziemne w tym ostatnia jako poddaszowa) na obszarze miasta i 10 m (2 kondygnacje w tym ostatnia jako poddaszowa) na obszarze gminy, 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.

#### **Tereny zabudowy usług turystyki (UT)**

- funkcja podstawowa: zabudowa usług turystyki ze szczególnym uwzględnieniem usług hotelarskich świadczonych w hotelach i pensjonatach, ośrodki wypoczynkowe, ogólnodostępne tereny sportu i rekreacji tj. boiska, ogólnodostępne plaże, przystanie wodne, itp.;
- funkcja uzupełniająca: zieleń urządzonej, zabudowa rekreacji indywidualnej, 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;
- zabudowa rekreacji indywidualnej nie powinna przekraczać 15% powierzchni całkowitej zabudowy terenu,
- dopuszcza się realizację zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej pod warunkiem, że łącznie z zabudową rekreacji indywidualnej nie będą przekraczać 20% powierzchni całkowitej zabudowy terenu funkcjonalnego;
- 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:

- minimalnej powierzchni biologicznie czynnej 60% działki budowlanej;
- minimalnej powierzchni nowowydzielanej działki budowlanej:
  - dla obiektów usług z zakresu turystyki 2 000 m<sup>2</sup>;
  - dla obiektów rekreacji indywidualnej i dopuszczonej zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej 1200 m<sup>2</sup>;
- maksymalnej wysokości zabudowy:
  - dla obiektów usług z zakresu turystyki do 15 m (3 kondygnacje naziemne);
  - dla obiektów rekreacji indywidualnej i dopuszczonej zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej do 9 m,
  - przy czym wysokość obiektów i urządzeń technicznych niezbędnych do właściwego funkcjonowania terenu warunkuje się wymaganiami technicznymi.

#### **Tereny zabudowy usługowej (U)**

- funkcja podstawowa: usługi nieuciążliwe (głównie komercyjne z dopuszczeniem działalności administracyjnej i biurowej);
- funkcja uzupełniająca: zieleń urządzonej oraz niezbędne do prawidłowego funkcjonowania tych terenów urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacja;
- zakaz realizacji zabudowy mieszkaniowej za wyjątkiem mieszkań służbowych;
- zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać 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:

- 1) na obszarze miasta:
  - minimalnej powierzchni biologicznie czynnej 5% działki budowlanej;
  - minimalnej powierzchni nowowydzielanej działki budowlanej - 400 m<sup>2</sup>;
  - maksymalnej wysokości zabudowy do 17 m (4 kondygnacje naziemne), przy czym wysokość obiektów i urządzeń technicznych niezbędnych do właściwego funkcjonowania terenu warunkuje się wymaganiami technicznymi;
  - preferuje się wprowadzenie ograniczenia wysokości obiektów kubaturowych do wysokości maksymalnej wyznaczonej dla sąsiednich terenów mieszkaniowych lub z udziałem zabudowy mieszkaniowej.
- 2) na obszarze gminy:
  - minimalnej powierzchni biologicznie czynnej 5% działki budowlanej;
  - minimalnej powierzchni nowowydzielanej działki budowlanej - 600 m<sup>2</sup>;

- maksymalnej wysokości zabudowy do 12 m (3 kondygnacje naziemne), przy czym wysokość obiektów i urządzeń technicznych niezbędnych do właściwego funkcjonowania terenu warunkuje się wymaganiami technicznymi
- preferuje się wprowadzenie ograniczenia wysokości obiektów kubaturowych do wysokości maksymalnej wyznaczonej dla sąsiednich terenów mieszkaniowych lub z udziałem zabudowy mieszkaniowej.

#### **Tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem usług mogących znacząco oddziaływać na środowisko (U-UU)**

- funkcja podstawowa: usługi nieuciążliwe i uciążliwe tj. mogące zawsze (z zastrzeżeniem jak niżej) lub potencjalnie oddziaływać na środowisko;
- funkcja uzupełniająca: zieleń izolacyjna oraz niezbędne do prawidłowego funkcjonowania tych terenów urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacja;
- zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej za wyjątkiem mieszkań służbowych;
- ewentualne uciążliwości muszą być ograniczone do granic działki/ek do której/ych posiada się tytuł prawny;
- dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz 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:

- minimalnej powierzchni biologicznie czynnej 30% działki budowlanej;
- minimalnej powierzchni nowowydzielanej działki budowlanej 800 m<sup>2</sup>;
- maksymalnej wysokości zabudowy do 12 m, przy czym wysokość obiektów i urządzeń technicznych niezbędnych do właściwego funkcjonowania terenu warunkuje się wymaganiami technicznymi; preferuje się wprowadzenie ograniczenia wysokości obiektów kubaturowych do wysokości maksymalnej wyznaczonej dla sąsiednich terenów mieszkaniowych lub z udziałem zabudowy mieszkaniowej.

#### **Tereny zabudowy usługowo – mieszkaniowej (UM)**

- funkcja podstawowa: nieuciążliwe usługi komercyjne, w szczególności handlu, gastronomii, organizacji społecznych, zdrowia, kultury, nauki, obrotu finansowego, ubezpieczeń, łączności itp. oraz mieszkalnictwo;
- funkcja uzupełniająca: usługi inne niż funkcji podstawowej, w tym usługi publiczne, zieleń urządzona (w tym publiczna) 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;
- na obszarze miasta funkcję podstawową należy realizować jako zabudowę śródmiejską, wielo- lub jednorodziną lub usługową;
- na obszarze gminy funkcję podstawową należy realizować jako zabudowę usługową i/lub mieszkaniową jednorodziną, przy czym dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej;
- realizację funkcji podstawowych dopuszcza się w następujących formach: jako zabudowę mieszkaniową, mieszkaniowo-usługową i/lub usługową, przy czym w granicach jednostki funkcjonalnej powinna dominować funkcja usługowa lub powinna być zachowana względna równowaga funkcji usługowej i mieszkaniowej;
- zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać 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:

1) na obszarze miasta:

- minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – 20%, w przypadku lokalizacji samych usług - 5% działki budowlanej;
- minimalnej powierzchni nowowydzielanej działki - 250 m<sup>2</sup>;
- maksymalnej wysokości zabudowy – 17 m (4 kondygnacje naziemne), przy czym wysokość obiektów i urządzeń technicznych niezbędnych do właściwego funkcjonowania terenu warunkuje się wymaganiami technicznymi;

2) na obszarze gminy:

- nie dotyczy.

#### **Tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej (MU)**

- funkcja podstawowa: zabudowa mieszkaniowa 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;

- na obszarze miasta funkcję podstawową należy realizować jako zabudowę śródmiejską, wielo- lub jednorodzinna lub usługową;
- na obszarze gminy funkcję podstawową należy realizować jako zabudowę jednorodzinna, usługową lub zagrodową;
- realizację funkcji podstawowych dopuszcza się w następujących formach: jako zabudowę mieszkaniową, mieszkaniowo-usługową i usługową, przy czym w granicach jednostki funkcjonalnej powinna dominować funkcja mieszkaniowa;
- zabudowę funkcji podstawowych można realizować jako obiekty samoistnie (jako osobny obiekt w granicach działki) lub współistniejące (w części budynku wiodącej funkcji) ;
- zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać 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:

##### 1) na obszarze miasta:

- minimalnej powierzchni biologicznie czynnej 25% działki budowlanej lub w przypadku braku możliwości zachowania tego warunku - 40% terenu funkcjonalnego;
- minimalnej powierzchni nowowydzielanej działki dla zabudowy mieszkaniowej: 350 m<sup>2</sup> dla zabudowy szeregowej, 500 m<sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej, 750 m<sup>2</sup> dla wolnostojącej, dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej 600 m<sup>2</sup>;
- maksymalnej wysokości zabudowy śródmiejskiej i wielorodzinnej z dopuszczeniem usług 17 m (4 kondygnacje naziemne, w tym ostatnia zalecana jako poddaszowa), przy czym wysokość obiektów i urządzeń technicznych niezbędnych do właściwego funkcjonowania terenu warunkuje się wymaganiami technicznym;
- maksymalnej wysokości zabudowy jednorodzinnej z dopuszczeniem usług i usługowej do 12 m (3 kondygnacje naziemne, w tym ostatnia zalecana jako poddaszowa), przy czym wysokość obiektów i urządzeń technicznych niezbędnych do właściwego funkcjonowania terenu warunkuje się wymaganiami technicznymi;
- preferuje się wprowadzenie ograniczenia wysokości obiektów do wysokości maksymalnej wyznaczonej dla zabudowy zabytkowej;
- przynajmniej 20% terenu jako teren służący osiedlowej rekreacji i wypoczynkowi (przy realizacji dopuszczanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej).

##### 2) na obszarze gminy:

- minimalnej powierzchni biologicznie czynnej 25% działki budowlanej;
- minimalnej powierzchni działki dla zabudowy mieszkaniowej: 600 m<sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej, 800 m<sup>2</sup> dla wolnostojącej, dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej 1000 m<sup>2</sup>; nie przewiduje się możliwości lokalizacji nowej zabudowy szeregowej;
- wysokości zabudowy jednorodzinnej i zagrodowej do 12 m (3 kondygnacje naziemne, w tym ostatnia zalecana jako poddaszowa), przy czym wysokość obiektów i urządzeń technicznych niezbędnych do właściwego funkcjonowania terenu warunkuje się wymaganiami technicznymi;
- preferuje się wprowadzenie ograniczenia wysokości obiektów do wysokości maksymalnej wyznaczonej dla zabudowy zabytkowej.

#### **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług (MN)**

- funkcja podstawowa: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- funkcja uzupełniająca: zabudowa zagrodowa (dopuszczona jedynie na obszarze gminy), usługi zapewniające obsługę mieszkańców oraz inne usługi nieuciążliwe w tym usługi publiczne, zieleni urządzonej, tereny sportu i rekreacji oraz niezbędne do prawidłowego funkcjonowania tych terenów urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji;
- dopuszcza się lokalizowanie małych domów mieszkalnych zawierających 4 - 8 lokali,
- zabudowa wolnostojąca, bliźniacza lub szeregowa (dopuszczona jedynie na obszarze intensywnego zagospodarowania miasta) 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;
- 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:

##### 1) na obszarze miasta:

- zabudowa wolnostojąca, bliźniacza i/lub szeregowa;
- minimalnej powierzchni biologicznie czynnej 30% działki budowlanej;

- minimalnej powierzchni nowowydzielanej działki budowlanej dla zabudowy: szeregowej – 350 m<sup>2</sup>, bliźniaczej – 450 m<sup>2</sup>, wolnostojącej – 600 m<sup>2</sup>, przy czym zalecana powierzchnia działki wynosi 1000 – 1500 m<sup>2</sup>;
  - maksymalnej wysokości zabudowy jednorodzinnej i zagrodowej do 12 m (3 kondygnacje naziemne), przy czym wysokość obiektów i urządzeń technicznych niezbędnych do właściwego funkcjonowania terenu warunkuje się wymaganiami technicznymi.
- 2) na obszarze gminy:
- zabudowa wolnostojąca i/lub bliźniacza.
  - minimalnej powierzchni biologicznie czynnej 50% działki budowlanej;
  - minimalnej powierzchni nowowydzielanej 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 10 m (2 kondygnacje naziemne), przy czym wysokość obiektów i urządzeń technicznych niezbędnych do właściwego funkcjonowania terenu warunkuje się wymaganiami technicznymi.

#### **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub zagrodowej z dopuszczeniem usług (MN/RM)**

- funkcja podstawowa: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna; zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami i/lub zabudowa zagrodowa;
- funkcja uzupełniająca: usługi zapewniające obsługę mieszkańców oraz inne usługi nieuciążliwe, w tym usługi publiczne, zieleni urządzonej, tereny sportu i rekreacji oraz niezbędne do prawidłowego funkcjonowania tych terenów urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacja;
- zabudowa wolnostojąca i/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, 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 zagrodowej:*
  - minimalnej powierzchni biologicznie czynnej 30% działki budowlanej;
  - minimalnej powierzchni nowowydzielanej działki – 1200 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.

#### **Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług (MW)**

- funkcja podstawowa: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, w tym małe domy mieszkalne zawierające 4 - 8 lokali,
- funkcja uzupełniająca: usługi komercyjne, w szczególności usługi handlu i gastronomii, usługi publiczne, zieleni publiczna, tereny sportu i rekreacji oraz niezbędne do prawidłowego funkcjonowania tych terenów urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacja;
- zabudowę funkcji uzupełniającej można realizować w części budynku funkcji podstawowej lub jako osobny obiekt w granicach działki;
- zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać 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 poniższych wskazań:

- 1) na obszarze miasta:
  - minimalnej powierzchni biologicznie czynnej - 25%;
  - maksymalnej wysokości zabudowy do 17 m (4 kondygnacji), przy czym wysokość obiektów i urządzeń technicznych niezbędnych do właściwego funkcjonowania terenu warunkuje się wymaganiami technicznymi;
  - minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej – nie określa się (zgodnie z potrzebami).
- 2) na obszarze gminy:
  - minimalnej powierzchni biologicznie czynnej - 30%;
  - maksymalnej wysokości zabudowy do 12 m (2 kondygnacje); przy czym wysokość obiektów i urządzeń technicznych niezbędnych do właściwego funkcjonowania terenu warunkuje się wymaganiami technicznymi;
  - minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej – nie określa się (zgodnie z potrzebami).

**Tereny aktywności gospodarczej w tym zabudowy przemysłowej, produkcyjnej wysokiej i średniowysokiej, składów i magazynów (AGw)**

**oraz**

**Tereny aktywności gospodarczej, w tym zabudowy produkcyjnej niskiej, składów i magazynów (AGn)**  
*(obowiązują również dla zmiany Nr 1 studium <sup>1)</sup>)*

**oraz**

**Tereny aktywności gospodarczej, w tym zabudowy produkcyjnej o charakterze rolniczym (AGr)**

- funkcja podstawowa: działalności produkcyjna, usługowa, rzemieślnicza, wytwórcza oraz składy, magazyny, hurtownie, a także centra logistyczne, bazy transportowe, parki technologiczne i centra kongresowo-wystawiennicze, przy czym dla działki o nr ewidencyjnym 661 położonej w miejscowości Zawichost ustala się funkcję podstawową w postaci składowania piachu;
- funkcja uzupełniająca: zieleni 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:
  - a) przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, pod warunkiem iż nie są one lokalizowane:
    - na obszarach potencjalnego zagrożenia powodziowego o prawdopodobieństwie wystąpienia 1% (raz na 100 lat),
    - w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody,
  - b) organizację baz transportowych pod warunkami jak w lit. a,
  - c) 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 lokalizacji zakładów dużego lub zwiększonego ryzyka wystąpienia awarii przemysłowej;
- obowiązek nasadzenia wysokiej i średniej zieleni izolacyjnej wzdłuż granic bezpośrednio sąsiadujących z zabudową mieszkaniową lub z jej udziałem.

#### Wskaźniki:

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

1) na obszarze miasta:

- minimalnej powierzchni biologicznie czynnej 30% działki budowlanej (dla części z dopuszczoną zabudową mieszkaniową służbową) i/lub 15% (dla zabudowy pozostałych funkcji);
- maksymalnej wysokości zabudowy produkcyjnej, wytwórczej, magazynowej, składowej, i innych obiektów funkcji podstawowej do 17 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 12 m.

*(Dla terenów w granicy zmiany Nr 1 studium znajdujących się w obszarze strefy ochrony krajobrazu i powiązań widokowych „K”:*

- *maksymalna wysokość zabudowy do 10,0 m, powierzchnia biologicznie czynna terenu min. 25%;*
- *obowiązek zastosowania zieleni izolującej od strony drogi wojewódzkiej z dopuszczeniem jej realizacji jako zieleni średniowysoka i/lub pnąca na elementach elewacji lub obiektów budowlanych od strony drogi wojewódzkiej;*
- *minimalną intensywność zabudowy – 0,001; maksymalną intensywność zabudowy – 1.2; maksymalna powierzchnia zabudowy – 60%;*
- *minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek – zgodnie z potrzebami i przepisami odrębnymi; <sup>1)</sup>*

Wielkość nowo wydzielanych działek do określenia w planach miejscowych, z zachowaniem zasady oszczędnego korzystania z gruntów przeznaczonych do zabudowy.

2) na obszarze gminy:

- minimalnej powierzchni biologicznie czynnej 35% działki budowlanej (dla części z dopuszczoną zabudową mieszkaniową służbową) i/lub 20% (dla zabudowy pozostałych funkcji);
- maksymalnej wysokości zabudowy przemysłowej produkcyjnej, wytwórczej, magazynowej, składowej, i innych obiektów funkcji podstawowej:
  - dla AGw do 18 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;
  - dla AGn i AGr 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.

Wielkość nowo wydzielanych działek do określenia w planach miejscowych, z zachowaniem zasady oszczędnego korzystania z gruntów przeznaczonych do zabudowy.

#### **Tereny powierzchniowej eksploatacji kopalni (PE)**

- funkcja podstawowa: powierzchniowa eksploatacja kopalni;
- funkcja uzupełniająca: w miarę potrzeb zabudowa służąca obsłudze funkcji podstawowej oraz obiekty i urządzenia niezbędne do prowadzenia działalności eksploatacyjnej i unieszkodliwiania odpadów wydobywczych;
- nakaz stałego (podczas eksploatacji) utrzymywania stosownych zabezpieczeń, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- nakaz rekultywacji terenu wyrobiska po zakończeniu eksploatacji, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- zaleca się rekultywację terenu w kierunku wodno – leśnym;
- dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko – chyba że przepisy odrębne stanowią inaczej.

#### Wskaźniki:

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

#### **Tereny obsługi technicznej gminy w zakresie infrastruktury technicznej (IT)**

- funkcja podstawowa: tereny infrastruktury technicznej – obiekty obsługi mieszkańców miasta, 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;
- dopuszczoną lokalizację 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.

#### Wskaźniki:

Nie dotyczy, do indywidualnego kształtowania zgodnie z potrzebami

### **3.4.2. Tereny zieleni nieurządzonej, urządzonej, wypoczynku i sportu**

#### **Tereny zieleni urządzonej zabudową usługową (ZP/U)**

- funkcja podstawowa: zielenie urządzone, w tym o funkcji reprezentacyjnej i służącej rekreacji i wypoczynkowi oraz usługi nieuciążliwe, przede wszystkim związane z funkcją podstawową np. kultury, wypoczynku, sportu, w tym kultury fizycznej, rekreacji, gastronomii itp.;
- funkcja uzupełniająca: urządzenia infrastruktury technicznej niezbędne do prawidłowego funkcjonowania tych terenów oraz obszaru gminy i komunikacja;
- zabudowa nie powinna stanowić więcej niż 20% terenu funkcjonalnego lub działki geodezyjnej (wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do terenu funkcjonalnego lub działki 0.20);
- zakaz zabudowy mieszkaniowej;
- dopuszcza się modernizację istniejących i realizację nowych obiektów o charakterze architektury ogrodowej,
- dopuszczone obiekty należy realizować w ilości odpowiadającej skali terenu i/lub działki inwestycyjnej;
- zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i 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:

- minimalnej powierzchni biologicznie czynnej 75% działki budowlanej,
- minimalnej powierzchni nowowydzielanej działki 2500 m<sup>2</sup>,
- wysokość dopuszczonych obiektów do 12m, przy czym wysokość obiektów i urządzeń technicznych niezbędnych do właściwego funkcjonowania terenu warunkuje się wymaganiami technicznymi.

#### **Tereny usług sportu (US)**

- funkcja podstawowa: niekubaturowe usługi sportu, w tym kultury fizycznej;
- funkcja uzupełniająca: inne niekubaturowe obiekty służące funkcji rekreacyjno-sportowej i wypoczynkowej, w tym kultury fizycznej,



- dopuszczone obiekty obsługi funkcji podstawowej, urządzenia infrastruktury technicznej niezbędne do prawidłowego funkcjonowania tych terenów oraz obszaru gminy i komunikacja, z zastrzeżeniem ich realizacji w sposób zagrażający zinwentaryzowanym siedliskom przyrodniczym, gatunkom oraz siedliskom tych gatunków, objętych ochroną;
- dopuszczona zabudowa nie powinna stanowić więcej niż 20% terenu funkcjonalnego lub działki geodezyjnej (wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do terenu funkcjonalnego lub działki 0.20);
- zakaz zabudowy mieszkaniowej i innej nie związanej z funkcją terenu;
- zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i 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:

- minimalnej powierzchni biologicznie czynnej 80% działki budowlanej,
- minimalnej powierzchni nowowydzielanej działki – nie określa się – w/g potrzeb,
- wysokość dopuszczonych obiektów do 10m, przy czym wysokość obiektów i urządzeń technicznych niezbędnych do właściwego funkcjonowania terenu warunkuje się wymaganiami technicznymi.

#### **Tereny zieleni cmentarnej (ZC)**

- funkcja podstawowa: cmentarz (zielen 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 uczynienie 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, 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:

- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 15%;
- powierzchnia działki – zgodnie ze stanem istniejącym,
- wysokość dopuszczonych obiektów:
  - dla cmentarzy zabytkowych – w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;
  - dla pozostałych cmentarzy do 12m, przy czym wysokość obiektów i urządzeń technicznych niezbędnych do właściwego funkcjonowania terenu warunkuje się wymaganiami technicznymi.

#### **3.4.3. Tereny komunikacji kołowej i pieszo - kołowej**

- **tereny dróg publicznych klasy głównej ruchu przyspieszonego/drogi ekspresowej (GP/S),**
- **tereny dróg publicznych klasy głównej (G),**
- **tereny dróg publicznych klasy zbiorczej (Z),**
- **tereny dróg publicznych klasy lokalnej lub dojazdowej (L/D),**
- **tereny placów publicznych (KP)**
- funkcja podstawowa: transport drogowy, drogi publiczne; ciągi piesze i/lub pieszo – jezdne, place publiczne;
- 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.

#### **3.4.4. Tereny komunikacji kolejowej (KK)**

- funkcja podstawowa: transport kolejowy,
- funkcja uzupełniająca: usługi, obiekty i urządzenia pomocnicze dla funkcji podstawowej oraz infrastruktura techniczna nie związana z terenami kolei;

- zakaz realizacji zabudowy mieszkaniowej za wyjątkiem mieszkań służbowych;
- 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 kolejowego.

#### Wskaźniki:

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

- minimalnej powierzchni biologicznie czynnej 30% działki budowlanej,
- minimalnej powierzchni nowowydzielanej działki budowlanej - 600 m<sup>2</sup>, z zachowaniem zasady oszczędnego korzystania z gruntów przeznaczonych do zabudowy;
- maksymalnej wysokości zabudowy do 12 m (3 kondygnacje nadziemne), przy czym wysokość obiektów i urządzeń technicznych niezbędnych do właściwego funkcjonowania terenu warunkuje się wymaganiami technicznym.

### **3.5. TERENY FUNKCJONALNE OTWARTE**

#### **3.5.1. Tereny lasów (ZL)**

##### **Tereny lasów (ZL)**

- funkcja podstawowa: las;
- funkcja uzupełniająca: urządzenia i obiekty służące funkcji podstawowej; urządzenia infrastruktury technicznej niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obszaru gminy, drogi, urządzenia i obiekty służące funkcji rekreacyjno-sportowej i wypoczynkowej, w tym kulturze fizycznej;
- dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej i dróg; dopuszczona lokalizacja infrastruktury technicznej, za wyjątkiem terenów pod liniami energetycznymi, będzie wymagała uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne;
- dopuszcza się realizację zabudowy dopuszczalnej na podstawie przepisów odrębnych,
- dopuszcza się wprowadzenie zagospodarowania rekreacyjnego tj. leśne ścieżki przyrodnicze, trasy rowerowe, urządzenia turystyczne, parkingi leśne itp., z zastrzeżeniem zakazu ich realizacji w sposób zagrażający siedliskom, gatunkom oraz siedliskom tych gatunków, objętych ochroną;
- na terenie rezerwatów przyrody obowiązują ustalenia wynikające z przepisów odrębnych;
- zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem obiektów celu publicznego oraz infrastruktury technicznej i dróg.

#### Wskaźniki dla zabudowy i zagospodarowania terenu dopuszczonych na podstawie przepisów odrębnych:

- Zabudowa wolnostojąca na działkach leśnych.

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

- minimalnej powierzchni biologicznie czynnej 65% działki budowlanej;
- maksymalnej wysokości zabudowy do 10,0 m (2 kondygnacje nadziemne; zaleca się aby ostatnią kondygnację realizować jako poddaszową),
- minimalna odległość zabudowy od granicy lasów - 12 m.

#### **3.5.2. Tereny rolne**

##### **Tereny dolesień (ZLn)**

- funkcja podstawowa: dolesiania;
- 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);
- dopuszczenie wykorzystania turystycznego, z zastrzeżeniem zakazu wykorzystania w sposób zagrażający siedliskom, gatunkom oraz siedliskom tych gatunków, objętych ochroną;
- zakaz lokalizacji obiektów, urządzeń i instalacji wykorzystujących siłę wiatru do produkcji energii,
- zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem obiektów celu publicznego oraz infrastruktury technicznej i dróg.

#### Wskaźniki dla zabudowy i zagospodarowania terenu dopuszczonych na podstawie przepisów odrębnych:

- nie dotyczy

##### **Tereny zieleni naturalnej nieleśnej (ZE) (obowiązują również dla zmiany Nr 1 studium <sup>1</sup>)**

- funkcja podstawowa: zieleń naturalna nieleśna;
- funkcja uzupełniająca: naturalne lasy;
- dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej i dróg;
- obowiązek pozostawienia w dotychczasowym użytkowaniu;
- zakaz zabudowy (lokalizowania budynków);

- dopuszcza się wprowadzanie zagospodarowania turystycznego i rekreacyjnego, w szczególności budowę: przystani wodnych, portów jachtowych, pomostów, organizację kąpielisk, z zastrzeżeniem zakazu ich realizacji w sposób zagrażający siedliskom, gatunkom oraz siedliskom tych gatunków, objętych ochroną;
- gospodarowanie musi być podporządkowane priorytetowi ochrony siedlisk i gatunków oraz zgodne z przepisami odrębnymi;
- na terenie rezerwatu przyrody obowiązują ustalenia wynikające z przepisów odrębnych;
- zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko może być wymagane lub jest obligatoryjne (w rozumieniu przepisów odrębnych), z wyłączeniem obiektów celu publicznego, infrastruktury technicznej i dróg.

Wskaźniki dla zabudowy i zagospodarowania terenu dopuszczonych na podstawie przepisów odrębnych:

- nie dotyczy

#### **Tereny rolne z wysokim udziałem gruntów o wysokich klasach bonitacyjnych (R)**

- 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), z zastrzeżeniem dopuszczenia:
  - 1) adaptacji zabudowy istniejącej, jej modernizacji, przebudowy i rozbudowy z warunkami szczegółowymi określonymi w planach miejscowych,
  - 2) zabudowy dopuszczonej na podstawie przepisów odrębnych,
- obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów, urządzeń i instalacji wykorzystujących siłę wiatru do produkcji energii,
- dopuszczenie wykorzystania turystycznego oraz zalesienia gruntów o bonitacji gleb kl. V i niższej, z zastrzeżeniem zakazu ich realizacji w sposób zagrażający siedliskom, gatunkom oraz siedliskom tych gatunków, objętych ochroną;
- zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem obiektów celu publicznego, infrastruktury technicznej i dróg.

Wskaźniki dla zabudowy i zagospodarowania terenu dopuszczonych na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) dla funkcji terenów rolnych - nie dotyczy;

#### **Tereny rolne z wysokim udziałem trwałych użytków zielonych i gleb organicznych (Re) *(obowiązują również dla zmiany Nr 1 studium <sup>1)</sup>***

- 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-wypoczynkowej, w szczególności ścieżki piesze, ścieżki dydaktyczne, miejsca odpoczynku i punkty widokowe, z zastrzeżeniem zakazu ich realizacji w sposób zagrażający siedliskom, gatunkom oraz siedliskom tych gatunków, objętych ochroną;
- zakaz zabudowy (lokalizowania budynków);
- dopuszczenie zalesienia gruntów o bonitacji gleb kl. V i niższej;
- dopuszczenie ograniczonego wykorzystania turystycznego – szlaki, ścieżki itp.
- obowiązek racjonalnego gospodarowania na terenach trwałych użytków zielonych, pełniących istotną rolę w zachowaniu funkcji ekologicznych w całości systemu przyrodniczego miasta i gminy;
- zakaz lokalizacji obiektów, urządzeń i instalacji wykorzystujących siłę wiatru do produkcji energii,
- zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem obiektów celu publicznego oraz infrastruktury technicznej i dróg.

Wskaźniki dla zabudowy i zagospodarowania terenu dopuszczonych na podstawie przepisów odrębnych:

- nie dotyczy

#### **3.5.3. Tereny wód otwartych – (WS)**

- funkcja podstawowa: wody powierzchniowe;
- zagospodarowanie tych terenów może polegać na powszechnym, zwykłym lub szczególnym korzystaniu z wód;
- na terenach wód powierzchniowych stojących dopuszcza się wprowadzanie zagospodarowania turystycznego w szczególności budowę: przystani wodnych, portów jachtowych, pomostów, organizację kąpielisk, z zastrzeżeniem zakazu ich realizacji w sposób zagrażający siedliskom, gatunkom oraz siedliskom tych gatunków, objętych ochroną,
- na terenie rezerwatu przyrody obowiązują ustalenia wynikające z przepisów odrębnych;
- zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem obiektów celu publicznego oraz infrastruktury technicznej i dróg.

Wskaźniki dla zabudowy i zagospodarowania terenu dopuszczonych na podstawie przepisów odrębnych:

- nie dotyczy.

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

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

Rozwój miasta i gminy Zawichost 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 miasta i 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 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 miasta i gminy stanowią system przyrodniczy, obejmując także fragmenty ciągów przyrodniczych o randze regionalnej;
- wyeksponowanie w strukturze miasta i gminy obszarów o dużych wartościach przyrodniczych i krajobrazowych;
- ochrona istniejących 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 budującego system przyrodniczy miasta i gminy;
- obszary i obiekty objęte ochroną na mocy ustawy o ochronie przyrody;
- zasady ochrony powietrza atmosferycznego;
- zasady ochrony zasobów wodnych i ich jakości;

- zasady ochrony powierzchni ziemi;
- zasady ochrony przed hałasem;
- zasady ochrony przed polami elektromagnetycznymi;
- zasady ochrony kopaliny;
- zasady ochrony zwierząt i roślin.

## 5.1. SYSTEM PRZYRODNICZY

Podstawowymi strukturami kształtującymi powiązania przyrodnicze gminy są:

- dolina Wisły (mezoregion: Małopolski Przełom Wisły) wraz z przyległymi terenami tarasu zalewowego i nadzalewowego;
  - główny kompleks leśny na terenie gminy, położony na terenie obrębu geodezyjnego Czyżów Szlachecki;
  - kompleks łąk, zadrzewień i cieków wodnych, położony wzdłuż doliny rzeki Czyżówki w środkowej części gminy.
- Strukturami drugorzędowymi są bezimienne ciekły, rozbudowane układy rowów i kanałów wraz z przyległymi obszarami łąk i pastwisk oraz wąwozów i jarów.

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

- WS - tereny wód otwartych,
- ZE - tereny zieleni naturalnej nieleśnej (zbiorniska łąkowe, zaroślowe, przywodne (szuwarowo-bagienne) ...),
- ZL - tereny lasów,
- ZLn - tereny dolesień,
- Re - tereny rolne z wysokim udziałem trwałych użytków zielonych i gleb organicznych.

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 WS, ZE i Re.

Na obszarach tworzących system przyrodniczy, zgodnie z wskazanymi powyżej symbolami przeznaczenia:

1) wyrazem polityki przestrzennej są następujące zakazy:

- zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem obiektów celu publicznego i innych służących obsłudze mieszkańców, w szczególności infrastruktury technicznej i dróg;
- zakaz dokonywania trwałych i nieodwracalnych zmian stosunków wodnych, a w szczególności prowadzenia odwodnień i innych robót powodujących trwałe i nieodwracalne 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, charakterystyczne formy rzeźby terenu (w szczególności wąwozy), za wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym lub przeciwsuwiskowym, z utrzymaniem, budową, odbudową i modernizacją urządzeń wodnych oraz przedsięwzięć infrastrukturalnych służących obsłudze mieszkańców;

2) wyrazem polityki przestrzennej Rady Gminy są następujące dopuszczenia:

- wprowadzenie zagospodarowania obszarów przyległych do wód otwartych - jako ogólnodostępnych terenów zieleni (w tym częściowo urządzonej), terenów rekreacyjnych i zagospodarowania turystycznego, przy zachowaniu i adaptacji zadrzewień i roślinności naturalnej;
- budowę zbiorników retencyjnych.

Na terenach Re (rolnictwa ekstensywnego – tereny rolne z wysokim udziałem trwałych użytków zielonych i gleb organicznych) 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.

Postuluje się zapewnić realną ochronę terenów doliny Wisły, zgodną z obowiązującymi przepisami prawa. W tym celu należy w odpowiedni sposób zagospodarować wschodnią część gminy tj. dolinę Wisły, utrzymać łączność przestrzenną między tymi terenami oraz przeciwdziałać ich fragmentaryzacji. Działalność gospodarcza w ich rejonie powinna być podporządkowana ochronie cennych walorów przyrodniczych.

Jako tereny wspomagające funkcjonowanie określonego wyżej systemu przyrodniczego wskazuje się także tereny funkcjonalne o niskiej ekstensywności zabudowy i wysokim udziałem powierzchni biologicznie czynnej, charakteryzujące się wspomaganiami przepływu materii i energii w przyrodzie.

## 5.2. OBSZARY I OBIEKTY OCHRONY PRZYRODY

Obszary i obiekty objęte ochroną:

- istniejące:
  - Obszar spełniający kryteria obszarów o Znaczeniu Wspólnotowym (OZW) NATURA 2000 „Przełom Wisły w Małopolsce” PLH060045,
  - pomniki przyrody,
  - rezerwat przyrody „Zielonka” i „Wisła pod Zawichostem”,
  - ochrona gatunkowa;
- projektowane (zgodnie z „Planem zagospodarowania przestrzennego województwa świętokrzyskiego” (zmiana z 2014 r.):
  - fragment parku krajobrazowego obejmującego część doliny środkowej Wisły na odcinku od gminy Dwikozy w dół rzeki.

Dodatkowo "Ekofizjografia gminy Zawichost" (2005), oprócz ww. Parku Krajobrazowego Doliny Środkowej Wisły, postuluje utworzenie:

- rezerwatów przyrody:
  - faunistycznego - na wyspach, kępach i wodach Wisły. Miałby on obejmować obszar doliny Wisły o powierzchni 1000 ha na odcinku od ujścia Sanu do ujścia Sanny. Głównym celem ochrony jest zachowanie, na mało przekształconym gospodarczo odcinku rzeki, ostoi lęgowych, miejsc żerowania i wypoczynku w czasie wędrówek ptactwa wodno-błotnego, w tym gatunków prawnie chronionych w Polsce. Ważna jest także ochrona naturalnego krajobrazu ostatniej, mało przekształconej przez człowieka dużej rzeki w regionie środkowej Europy. Wniosek do wojewody: świętokrzyskiego, lubelskiego i podkarpackiego zgłosiło w 1999 roku Ogólnopolskie Towarzystwo Ochrony Ptaków (utworzony w ramach rezerwatu „Wisła pod Zawichostem w 2008 r.);
  - florystycznego o powierzchni ok. 1,0 ha w Linowie Kolonii;
- pomników przyrody:
  - Zawichost - 3 grupy drzew, łącznie 19 lip drobniolistnych oraz stanowisko grążela żółtego;
  - Czyżów Szlachecki - 2 grupy drzew, łącznie 9 drzew (2 jesiony, 3 klony zwyczajne, grab, lipa drobniolistna, topola biała i kanadyjska); Linów - 3 grupy drzew, w tym szpaler wiązów szypułkowych oraz 5 drzew (wierzba krucha, jesion wyniosły, wiąz szypułkowy, grab zwyczajny, dąb szypułkowy);
- stanowiska jaskółki brzegówki w Piotrowicach.

Gmina Zawichost nie planuje powołania pomników przyrody, stanowisk dokumentacyjnych, użytków ekologicznych oraz zespołów przyrodniczo-krajobrazowych. Nie wskazuje się do objęcia ochrony również pozostałych projektowanych form, tj. rezerwatów i parku krajobrazowego ze względu na brak stosownych kompetencji rady gminy do powoływania tych obszarów. Należy również zaznaczyć, że organy właściwe do utworzenia ww. form ochrony przyrody nie złożyły w tym zakresie żadnych wniosków do projektu zmiany studium. Aktualnie nie istnieje również dokumentacja przyrodnicza świadcząca o zamiarze ich powołania.

Objęcie ochroną prawną projektowanych form ochrony wymaga przeprowadzenia procedury określonej przepisami odrębnymi. Uchwała Rady Miejskiej, uchwała Sejmiku Województwa lub zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska o ustanowieniu danej formy ochrony przyrody określi ograniczenia, zakazy i nakazy dotyczące danego obiektu lub sposobu gospodarowania i użytkowania na danym obszarze.

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

Na terenach położonych w granicy obszaru NATURA 2000 OZW „Przełom Wisły w Małopolsce” (kod PLH060045) obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności z ustawy o ochronie przyrody. Zgodnie z Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Lublinie, Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie i Regionalnego Dyrektora w Kielcach z dnia 31 marca 2015 r. (Dz. U. Woj. Świętokrzyskiego z 2015 r., poz. 1607) został ustanowiony plan zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 „Przełom Wisły w Małopolsce” (kod PLH060045). Plan m.in. identyfikuje istniejące i potencjalne zagrożenia dla zachowania właściwego stanu siedlisk przyrodniczych oraz gatunków roślin i zwierząt i ich siedlisk będących przedmiotami ochrony oraz wskazuje cele działań ochronnych. Planowane kierunki zagospodarowania Miasta i Gminy Zawichost są zgodne z przyjętymi celami ochrony obszaru Natura 2000.

## 5.3. ZASADY OCHRONY POWIETRZA ATMOSFERYCZNEGO

Ochrona powietrza na terenie miasta i gminy Zawichost 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 ucieplnienia 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 rozbudowa 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 zieleni na obszarach źle zagospodarowanych, w tym wprowadzanie wzdłuż ciągów komunikacyjnych o dużym natężeniu ruchu pasa zieleni izolacyjnej, celem eliminacji unosu pyłu z powierzchni terenu, dróg, pól uprawnych ... 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;
- zachowanie korytarzy przewietrzania, w tym klinów napowietrzających; kliny te stanowią naturalne lub specjalnie projektowane obszary wolne od zabudowy, które mają na celu poprawę przepływu powietrza przez miasto.

#### **5.4. ZASADY OCHRONY ZASOBÓW WODNYCH I ICH JAKOŚCI**

Ochrona zasobów wodnych na terenie miasta i 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 terenie 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 dolin 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 15 m od brzegów cieków i zbiorników wodnych, z wyłączeniem obiektów dopuszczonych przystani i innych celu publicznego;
- zakaz grodzenia terenów w odległości mniejszej niż 10 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 urbanizacji;
- 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 głównych zbiorników wód podziemnych: nr 405 GZWP Niecka Radomska oraz nr 422 GZWP Romanówka realizowana jest przez implementację przepisów wyższego szczebla. Wg stanu na styczeń 2015 roku, istnieje dokumentacja hydrogeologiczna zawierająca projekt zbiornika ochronnego GZWP nr 405 Niecka Radomska oraz propozycje zakazów i ograniczeń w użytkowaniu terenu, mające na celu ochronę wód podziemnych. Dla wspomnianych powyżej proponowanych działań ochronnych nie wydano jednak stosownych Rozporządzeń. Na załączniku graficznym wskazano zasięgi ww. GPZW.

## 5.5. ZASADY OCHRONY POWIERZCHNI ZIEMI

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

- 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 przeznaczeniu 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 na obszarach źle zagospodarowanych, celem eliminacji zwiększonej erozji wodnej gleb;
- zmniejszenie ryzyka skażenia gleby poprzez ograniczanie lokalizacji zakładów wymagających opracowania programu gospodarki odpadami niebezpiecznymi.

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 urbanizacji;
- przeprowadzenie rekultywacji terenów poeksploatacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Dla charakterystycznych form ukształtowania terenu – eksponowanych i identyfikowalnych w krajobrazie miasta i gminy tj. obszaru skarpy Wisły, dolin rzecznych ze szczególnym uwzględnieniem doliny Wisły, suchych dolin i wąwozów, 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 przeciwosuwiskowym, 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 (I-III) oraz gleby organiczne, które na podstawie przepisów odrębnych podlegają ochronie.

## 5.6. 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:

- modernizowanie trakcji kolejowej oraz ulic i dróg;
- stosowanie innowacyjnych rozwiązań technicznych jak np. nawierzchnie o niskich emisjach hałasu od kół pojazdu;
- stosowanie zabezpieczeń akustycznych zabezpieczających tereny podlegające ochronie akustycznej oraz istniejącą zabudowę przy drogach o dużym natężeniu ruchu, linii kolejowej, terenach powierzchniowej



eksploatacji kruszywa oraz aktywności gospodarczej poprzez stosowanie ekranów akustycznych (mając na uwadze ochronę ptaków, która wymaga zastosowania odpowiednich oznakowań na ekranach np. pasków pionowych lub poziomych na ekranach przezroczystych zlokalizowanych wzdłuż jezdni, eliminację pnączy na ekranach zwłaszcza od strony jezdni lub stosowania nieprzezroczystych ekranów jeśli są za nimi drzewa lub krzewy), 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 i linii olejowej musi odbywać się zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych;

- zwiększanie konkurencyjności transportu publicznego w stosunku do samochodu osobowego.

## **5.7. ZASADY OCHRONY PRZED POLAMI ELEKTROMAGNETYCZNYMI**

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

- ustanowienie stref ochronnych dla elektroenergetycznych linii napowietrznych wysokiego (110 kV) napięcia, w granicach których zakazuje się lokalizowania obiektów przeznaczonych na pobyt stały ludzi;
- ochrona ptaków i nietoperzy poprzez zastosowanie rozwiązań minimalizujących ryzyko wystąpienia kolizji ptaków i nietoperzy z liniami wysokiego i średniego napięcia oraz ograniczających śmiertelność ptaków np. poprzez zastosowanie rozwiązań ostrzegawczych na liniach;
- ustanowienie stref ochronnych dla sieci i urządzeń radiolokacyjnych i radionawigacyjnych w granicach których zakazuje się lokalizowania obiektów przeznaczonych na pobyt stały ludzi.

## **5.8. ZASADY OCHRONY KOPALIN**

Zasady ochrony kopalini określają przepisy odrębne.

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

- ochrona udokumentowanych złóż przed trwałą zainwestowaniem (poprzez ustalenia opisane przy kierunkach zmian w przeznaczaniu terenów);
- racjonalne gospodarowanie kopaliniami (poprzez ustalenia opisane przy kierunkach zmian w przeznaczaniu terenów);
- dopuszczenie eksploatacji wybranych złóż kopalini (poprzez ustalenia opisane przy kierunkach zmian w przeznaczaniu terenów) przy spełnieniu przepisów odrębnych oraz jednoczesnym obowiązku:
  - a) zapewnienia racjonalnego wydobycia i zagospodarowania kopalini, w tym m.in. poprzez możliwe kompleksowe wykorzystanie kopalini, w tym kopalini towarzyszących,
  - b) ochrony środowiska, w tym przede wszystkim zasobów złoża, powierzchni ziemi oraz wód powierzchniowych i podziemnych,
  - c) zastosowania środków ograniczających szkody w środowisku;
- sukcesywna rekultywacja terenów poeksploatacyjnych, prowadzona zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **5.9. 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 utrzymaniu 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 form ochrony przyrody, ustanowionych na podstawie ustawy o ochronie przyrody).

## 6. 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 miasta i gminy Zawichost.

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 I ww. Studium,
- rehabilitacja zdegradowanych obiektów o wartościach kulturowych poprzez przywracanie historycznych funkcji, a w przypadku braku takiej możliwości, nadanie nowej funkcji dostosowanej do charakteru obiektu,
- kształtowanie ładu przestrzennego przy zachowaniu ustalonego wizerunku gminy,
- 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 możliwość ich wykorzystania w dalszym rozwoju,
- poprawa stanu i funkcjonowania środowiska kulturowego, wpływającego na jakość życia mieszkańców, np. poprzez modernizację lub 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.

### 6.1. OBIEKTY I OBSZARY ZABYTEKOWE WPISANE DO REJESTRU ZABYTEKÓW, OBJĘTE OCHRONĄ PRAWNĄ NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

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

**Tabela 1:** Wykaz obiektów ruchomych i nieruchomych oraz zespołów zabytkowych na terenie miasta i gminy Zawichost wpisanych do rejestru zabytków województwa świętokrzyskiego

Lp.	Numer rejestru/dawny numer	Obiekt	Sołectwo	Adres/ lokalizacja	Materiał	Datowanie
1	A.779/1-3 / 81 z 12.11.1947 oraz 250 z 16.10.1956, 441 z 23.06.1967 i 72 (t.) z 20.05.1977	Zespół kościoła parafialnego pw. Wszystkich Św.: - kościół, - dzwonnica, - teren przykościelny w gran. ogrodzenia	<u>Czyżów</u> <u>Szlachecki</u>		murowane	pocz. XV w. poł. XVIII w.
2	A.780 / 362 (t.) z 14.04.1988	Cmentarz parafialny	<u>Czyżów</u> <u>Szlachecki</u>		-	XIX w.
3	A.782/1-2 / 9 z 8.10.1946 oraz 520 z 4.12.1957, 603 z 12.12.1957, 333 z 23.06.1967 i 73 (t.) z 20.05.1977	Zespół pałacowo- parkowy: - pałac, - park	<u>Czyżów</u> <u>Szlachecki</u>		murowany	I poł. XVIII w.

4	A.782/1-2 / 303 (t.) z 27.05.1986 oraz 601 z 12.12.1957	Zespół dworski: - dwór, - park	<u>Linów</u>		murowany	I poł. XIX w.
5	A.783/1-2 / 417 z 21.01.1957 oraz 37 z 20.05.1966 i 211 (t.) z 30.07.1982	Zespół kościoła parafialnego pw. Św. Trójcy: - kościół, - dzwonnica	<u>Trójca</u>		kościół murowany, dzwonnica drewniana	XVII w. i II poł XVIII w.
6	A.784 / 361 (t.) z 14.06.1988	Cmentarz parafialny	<u>Trójca</u>		-	XIX w.
7	A.785 / 240 (t.) z 27.11.1987	Układ urbanistyczny	<u>Zawichost</u>		-	pocz. XIII w. – koniec XIX w.
8	A.786 / 188 z 22.10.1932 oraz 238 z 2.10.1956 i 236 (t.) z 2.08.1982	Kościół parafialny pw. NMP	<u>Zawichost</u>		murowany	I połowa XVIII w.
9	A.787/1-4 / 17 z 20.01.1966 oraz 237 (t.) z 2.08.1982 187 z 21.0.1932 (kościół i klasztor), 133 z 23.03.1948 (teren)	Zespół klasztorny franciszkanów: - kościół, - klasztor (skrzydło wschodnie), - dzwonnica, - otaczający teren	<u>Zawichost</u>		murowane	XIII w. i II poł XVIII
10	A.788 / 350 (t.) z 14.06.1988	Cmentarz parafialny na skarpie wiślanej	<u>Zawichost</u>		-	XIX w.
11	A.789 / 491 (t.) z 2.03.1993	Zbiorowa mogiła wojenna z 1944 r.	<u>Zawichost</u>	ul. Podgórze przy posesji nr 22	-	XX w.
12	A.790 / 88 z 20.05.1967	Dom	<u>Zawichost</u>	ul. Żeromskiego 16	murowany	pocz. XIX w.

Źródło: Materiały udostępnione przez Świętokrzyskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, Delegatura w Sandomierzu  
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 powinna spełniać wymagania określone w przepisach odrębnych.

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

W związku z art. 13 ustawy z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece 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.

**Tabela 2:** Wykaz stanowisk archeologicznych na terenie miasta i gminy Zawichost wpisanych do rejestru zabytków województwa świętokrzyskiego

Lp.	Numer rejestru	Funkcja	Chronologia/ kultura	Miejscowość	Nr w miejscu wości	Nr obszaru AZP	Nr stanowis ka na obszarze AZP	Stan zachowania
1	293/A (t.) 5.07.1985	osada? grodzisko osada	N IX-X w. XI w.	<u>Zawichost - Podgórze</u>	4	87-74	2	

Wykaz stosowanych skrótów: ? - chronologia bądź funkcja nieokreślone, N - neolit

Źródło: Materiały udostępnione przez Świętokrzyskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, Delegatura w Sandomierzu

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.

Obowiązuje priorytet wymagań konserwatorskich wynikający z przepisów odrębnych.

Dla obiektów położonych w strefie ochrony archeologicznej W i/lub strefie ochrony krajobrazu i powiązań widokowych K – obowiązują ustalenia dotyczące strefy.

## 6.2. OBIEKTY I OBSZARY ZABYTKOWE WSKAZANE DO OCHRONY W PLANACH MIEJSCOWYCH

### 6.2.1. OBIEKTY UJĘTE W WOJEWÓDZKIEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW

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

#### 6.2.1.1. Zabytki nieruchomości ujęte w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków

**Tabela 3:** Wykaz obiektów nieruchomości ujętych w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków położonych na obszarze miasta i gminy Zawichost

LP.	MIEJSCOWOŚĆ	OBIEKT	ULICA	NR	LOKALIZACJA	NR REJESTRU	UWAGI
1	Chrapanów	dom		9			
2	Chrapanów	dom		42			Nie istnieje
3	Chrapanów	dom		43			
4	Chrapanów	dom		68			
5	Chrapanów	dom		69			
6	Chrapanów	dom		79			
7	Czyżów Szlachecki	Zespół kościoła parafialnego pw. Wszystkich Św. – kościół				A.779/1	
8	Czyżów Szlachecki	Zespół kościoła parafialnego pw. Wszystkich Św. – dzwonnica				A.779/2	
9	Czyżów Szlachecki	Zespół kościoła parafialnego pw. Wszystkich Św. – cmentarz przykościelny				A.779/3	w granicach ogrodzenia
10	Czyżów Szlachecki	Cmentarz parafialny				A.780	
11	Czyżów Szlachecki	Kaplica grobowa rodziny Prendowskich			cmentarz parafialny		
12	Czyżów Szlachecki	Zespół pałacowo-parkowy - pałac				A.781/1	
13	Czyżów Szlachecki	Zespół pałacowo-parkowy – brama wjazdowa					
14	Czyżów Szlachecki	Zespół pałacowo-parkowy - spichlerz					
15	Czyżów Szlachecki	Zespół pałacowo-parkowy – pozostałości parku				A.781/2	
16	Czyżów Szlachecki	Zespół pałacowo-parkowy - młyn					
17	Czyżów Szlachecki	dom		94			Nie istnieje
18	Dąbie	dom		42			
19	Dziurów	dom		28			
20	Dziurów	dom		31			Nie istnieje
21	Dziurów	dom		39			Nie istnieje
22	Dziurów	dom		44			Nie istnieje
23	Dziurów	dom		51			Nie istnieje
24	Dziurów	dom		53			Nie istnieje
25	Dziurów	dom		59			Nie istnieje
26	Dziurów	Stajnia			Zagroda nr 50		
27	Linów	Zespół dworski - dwór				A.782/1	
28	Linów	Zespół dworski – dawna gorzelnia					

29	Linów	Zespół dworski – park krajobrazowy				A.782/2	
30	Piotrowice	dom		18			
31	Piotrowice	dom		34			
32	Piotrowice	dom		37			Nie istnieje
33	Piotrowice	dom		63			Nie istnieje
34	Piotrowice	dom		95			Nie istnieje
35	Podszyn	dom		28			Nie istnieje
36	Podszyn	dom		47			
37	Podszyn	dom		55			Nie istnieje
38	Podszyn	dom		62			
39	Podszyn	dom		68			
40	Trójca	Zespół kościoła parafialnego pw. Św. Trójcy - kościół				A.783/1	
41	Trójca	Zespół kościoła parafialnego pw. Św. Trójcy - dzwonnica				A.783/2	
42	Trójca	Zespół kościoła parafialnego pw. Św. Trójcy - plebania					Nie istnieje
43	Trójca	Zespół kościoła parafialnego pw. Św. Trójcy - organistówka					
44	Trójca	Zespół kościoła parafialnego pw. Św. Trójcy – cmentarz przykościelny					
45	Trójca	Cmentarz parafialny				A.784	
46	Trójca	dom		36			
47	Wygoda	dom		38			Nie istnieje
48	Zawichost	Układ urbanistyczny				A.785	
49	Zawichost	Zespół kościoła parafialnego pw. NMP - kościół	11 Listopada			A.786	
50	Zawichost	Zespół kościoła parafialnego pw. NMP – dzwonnica	11 Listopada				
51	Zawichost	Zespół kościoła parafialnego pw. NMP - plebania	11 Listopada	15			
52	Zawichost	Zespół kościoła parafialnego pw. NMP – cmentarz przykościelny	11 Listopada				
53	Zawichost	Zespół klasztorny pofranciszkański ob. kościoła parafialny pw. Św. Jana Chrzciciela - kościół	11 Listopada			A.787/1	
54	Zawichost	Zespół klasztorny pofranciszkański ob. kościoła parafialny pw. Św. Jana Chrzciciela – klasztor (skrzydło wschodnie)	11 Listopada	5		A.787/2	
55	Zawichost	Zespół klasztorny pofranciszkański ob. kościoła parafialny pw. Św. Jana Chrzciciela - dzwonnica	11 Listopada			A.787/3	
56	Zawichost	Zespół klasztorny pofranciszkański ob. kościoła parafialny pw. Św. Jana Chrzciciela – cmentarz przykościelny	11 Listopada			A.787/4	
57	Zawichost	Kapliczka	Podgórze			Przy drodze nr 777 przy posesji nr 22	

58	Zawichost	Dawny zajazd	Rynek Mały	8/9			
59	Zawichost	dom	11 Listopada	9			
60	Zawichost	dom	11 Listopada	14			Nie istnieje
61	Zawichost	dom	11 Listopada	15			Plebania kościoła par. pw. NMP
62	Zawichost	dom	11 Listopada	16			
63	Zawichost	dom	11 Listopada	20			Nie istnieje
64	Zawichost	dom	Kościuszki	2			Nie istnieje
65	Zawichost	dom	Kościuszki	3			
66	Zawichost	dom	Kręta	14			
67	Zawichost	dom	Kręta	25			
68	Zawichost	dom	Ogrodowa	15			
69	Zawichost	dom	Poprzeczna	9			
70	Zawichost	dom	Poprzeczna	11			Nie istnieje
71	Zawichost	dom	Podgórze	17			Nie istnieje
72	Zawichost	dom	Rynek Mały	1			
73	Zawichost	dom	Rynek Mały	4			Nie istnieje
74	Zawichost	dom	Sandomierska	20			Nie istnieje
75	Zawichost	dom	Sandomierska	21			
76	Zawichost	dom	3 Maja	3a			
77	Zawichost	dom	3 Maja	7			
78	Zawichost	dom	Świętokrzyska	1			
79	Zawichost	dom	Świętokrzyska	14			Nie istnieje
80	Zawichost	dom	Świętokrzyska	17			
81	Zawichost	dom	Wąska	3			Nie istnieje
82	Zawichost	dom	Wąska	5			Nie istnieje
83	Zawichost	dom	Zielna	1			Nie istnieje
84	Zawichost	dom	Zielna	5			
85	Zawichost	dom	Żeromskiego	6			
86	Zawichost	dom	Żeromskiego	8			
87	Zawichost	dom	Żeromskiego	10			
88	Zawichost	dom	Żeromskiego	12			
89	Zawichost	dom	Żeromskiego	15			
90	Zawichost	dom	Żeromskiego	16		A.790	
91	Zawichost	dom	Żeromskiego	18			
92	Zawichost	dom	Żeromskiego	19			Nie istnieje
93	Zawichost	dom	Żeromskiego	21			Nie istnieje
94	Zawichost	dom	Żeromskiego	23			Nie istnieje
95	Zawichost	dom	Żeromskiego	26			
96	Zawichost	dom	Żeromskiego	41			Nie istnieje
97	Zawichost	dom	Żeromskiego	43			
98	Zawichost	Zbiorowa mogiła wojenna z 1944 r.	Podgórze		Przy drodze nr 777 przy posesji nr 14	A.789	
99	Zawichost	Cmentarz parafialny	Leonarda		na skarpie wiślanej pomiędzy ul. Leonarda i Plażową	A.788	
100	Zawichost	Cmentarz parafialny	Podgórze				
101	Zawichost	Kirkut	Zaulek				

Źródło: Materiały udostępnione przez Świętokrzyskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, Delegatura w Sandomierzu

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

W obiektach zabytkowych ujętych w 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 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 działania 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, wielogabarytowych lukarn oraz montażu kilkuelementowych zespołów okien połaciowych,
- w przypadku koniecznej rozbiórki obiektu (po orzeczeniu o złym stanie technicznym) obowiązek opracowania dokumentacji technicznej i fotograficznej obiektu,
- dla układów ruralistycznych i zespołów zabudowy – zachowanie układu przestrzennego z jego głównymi elementami (drogi, place, linie zabudowy, kompozycja wewnątrz architektonicznych i krajobrazowych),
- 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, rewaloryzacja, względnie modernizacja oraz remont z zachowaniem substancji zabytku,
- zalecenie stosowania tradycyjnych materiałów budowlanych,
- dopuszczenie wymiany historycznej zabudowy, przy spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych,
- dla obiektów położonych w strefach ochrony konserwatorskiej „A” lub „K” lub „E” - obowiązują ustalenia dotyczące odnośnych stref.

Ponadto ochrona obiektów ujętych w ewidencji konserwatorskiej odbywa się także poprzez ustalenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Z tego względu konieczne są: opracowanie planów miejscowych dla obszarów w obrębie których położone są wspomniane wyżej obiekty zabytkowe oraz cykliczna aktualizacja wykazu obiektów w ewidencji zabytków.

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

#### **6.2.1.2. Zabytki nieruchomości ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków**

Gmina nie posiada Gminnej Ewidencji Zabytków. Zaleca się, aby podczas sporządzania ująć w niej zabytki nieruchomości wpisane do rejestru, inne zabytki nieruchomości znajdujące się w wojewódzkiej ewidencji zabytków, inne zabytki nieruchomości wyznaczone przez wójta w porozumieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi. Ponadto zaleca się, aby Gminna Ewidencja Zabytków zawierała ustalenia dotyczące zabytków, które są zawarte w niniejszym dokumencie.

#### **6.2.1.3. Zabytki archeologiczne**

**Tabela 4:** Wykaz stanowisk archeologicznych ujętych w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków położonych na terenie miasta i gminy Zawichost

LP.	MIEJSCOWOŚĆ	FUNKCJA	CHRONOLOGIA/ KULTURA	WPIS DO REJESTRU	NR OBSZ AZP	NR STAN NA OBSZARZE AZP
1	Chrapanów (Józefków)	ślad osadnictwa	PRD		86-73	314
2	Chrapanów (Józefków)	ślad osadnictwa	PRD		86-73	315
3	Chrapanów	ślad osadnictwa	PRD		86-73	347
4	Chrapanów	ślad osadnictwa	PRD		86-73	349
5	Chrapanów	ślad osadnictwa	PRD		86-73	374
6	Chrapanów	ślad osadnictwa	PRD		86-73	375
7	Chrapanów	ślad osadnictwa	PRD		86-73	376
8	Chrapanów (Pawłów)	Cmentarzysko megalityczne	SN, KPL		86-73	393
9	Czyżów Plebański	osada	I EB, KMR		86-74	41
10	Czyżów Plebański	ślad osadnictwa	PRD		86-74	42
11	Czyżów Plebański	osada?	N - WEB		86-74	44
12	Czyżów Plebański	osada?	N - WEB		86-74	45
13	Czyżów Plebański	osada	EB, KŁ		86-74	46
14	Czyżów Plebański	ślad osadnictwa	PRD		86-74	47
15	Czyżów Plebański	ślad osadnictwa	PRD		86-74	48
16	Czyżów Plebański	ślad osadnictwa	EB, KŁ		86-74	56
17	Czyżów Plebański	ślad osadnictwa	PRD		86-74	57
18	Czyżów Plebański	ślad osadnictwa	PRD		86-74	60
19	Czyżów Plebański	ślad osadnictwa	PRD		86-74	61
20	Czyżów Plebański	ślad osadnictwa	PRD		86-74	62
21	Czyżów Plebański	ślad osadnictwa	N		86-74	63
22	Czyżów Plebański	ślad osadnictwa	PRD		86-74	64
23	Czyżów Plebański	ślad osadnictwa	PRD		86-74	65
24	Czyżów Plebański	ślad osadnictwa	PRD		86-74	66
25	Czyżów Plebański	ślad osadnictwa	PRD		86-74	67
26	Czyżów Plebański	ślad osadnictwa	PRD		86-74	68
27	Czyżów Plebański	ślad osadnictwa	PRD		86-74	69
28	Czyżów Plebański	osada	SN, KPL		86-74	70
29	Czyżów Plebański	ślad osadnictwa	SN. KPL		86-74	71
30	Czyżów Plebański	ślad osadnictwa	N?		86-74	72
31	Czyżów Plebański	ślad osadnictwa	PRD		86-74	73
32	Czyżów Plebański	ślad osadnictwa	PRD		86-74	74
33	Czyżów Plebański	ślad osadnictwa	PRD		86-74	75
34	Czyżów Plebański	ślad osadnictwa	PRD		86-74	76
35	Czyżów Plebański	ślad osadnictwa	PRD		86-74	77
36	Czyżów Plebański	Osada	I EB, KMR		86-74	78
37	Czyżów Plebański	ślad osadnictwa	PRD		86-74	79



38	Czyżów Plebański	ślad osadnictwa	PRD		86-74	80
39	Czyżów Plebański	osada	SN, KPL		86-74	81
40	Czyżów Plebański	osada	EB, KŁ		86-74	102
41	Czyżów Plebański	osada	PRD		86-74	115
42	Czyżów Plebański	ślad osadnictwa	PRD		86-74	124
43	Czyżów Plebański	obozowisko	N - EB		86-74	125
44	Czyżów Szlachecki	ślad osadnictwa ślad osadnictwa	N, KPL WS, IX-X w.		86-74	6
45	Czyżów Szlachecki	osada	WEB, KMR		86-74	7
46	Czyżów Szlachecki	ślad osadnictwa	PRD		86-74	8
47	Czyżów Szlachecki (Podszyn)	osada	KPL, KMR, KPM, KPR		86-74	9
48	Czyżów Szlachecki (Podszyn)	ślad osady	N?		86-74	10
49	Czyżów Szlachecki	wczesnośredniowieczna osada	I EB, KMR		86-74	26
50	Czyżów Szlachecki	ślad osadnictwa	PRD		86-74	27
51	Czyżów Szlachecki	ślad osadnictwa	PRD		86-74	28
52	Czyżów Szlachecki	osada?	PRD		86-74	29
53	Czyżów Szlachecki	osada	KPL		86-74	40
54	Czyżów Szlachecki (Czyżów Plebański)	ślad osadnictwa	PRD		86-74	43
55	Czyżów Szlachecki	ślad osadnictwa	PRD		86-74	49
56	Czyżów Szlachecki (Czyżów Plebański)	ślad osadnictwa	PRD		86-74	50
57	Czyżów Szlachecki (Czyżów Plebański)	ślad osadnictwa	EB – Ha, KŁ		86-74	51
58	Czyżów Szlachecki (Czyżów Plebański)	osada	II-III EB, KTR		86-74	52
59	Czyżów Szlachecki (Czyżów Plebański)	ślad osadnictwa	N		86-74	53
60	Czyżów Szlachecki (Czyżów Plebański)	ślad osadnictwa	PRD		86-74	54
61	Czyżów Szlachecki (Czyżów Plebański)	ślad osadnictwa	PRD		86-74	55
62	Czyżów Szlachecki	ślad osadnictwa	PRD		86-74	82
63	Czyżów Szlachecki	ślad osadnictwa	PRD		86-74	83
64	Czyżów Szlachecki	osada	SN, KPL		86-74	84
65	Czyżów Szlachecki	osady	KPL, KMR		86-74	103
66	Czyżów Szlachecki	ślad osadnictwa	PRD		86-74	104
67	Czyżów Szlachecki	osada?	I EB, KMR		86-74	105
68	Czyżów Szlachecki	ślad osadnictwa	PRD		86-74	106
69	Czyżów Szlachecki	ślad osadnictwa	PRD		86-74	107
70	Czyżów Szlachecki	ślad osadnictwa	PRD		86-74	108
71	Czyżów Szlachecki	ślad osadnictwa	PRD		86-74	109
72	Czyżów Szlachecki	ślad osadnictwa	PRD		86-74	110
73	Czyżów Szlachecki	osada	SN, KPL		86-74	111
74	Czyżów Szlachecki	ślad osadnictwa	PRD		86-74	112
75	Czyżów Szlachecki	ślad osadnictwa	PRD		86-74	113

76	Czyżów Szlachecki	ślad osadnictwa	PRD		86-74	114
77	Czyżów Szlachecki	obozowisko	SN, KPL		86-74	128
78	Czyżów Szlachecki	osada	SN, KPL		86-74	129
79	Czyżów Szlachecki	ślad osadnictwa	PRD		86-74	130
80	Dąbie (Dziurów)	ślad osadnictwa	PRD		86-74	18
81	Dąbie (Dziurów)	osada	SN, KPL		86-74	19
82	Dąbie	ślad osadnictwa	PRD		86-74	20
83	Dąbie	osada	SN, KPL		86-74	21
84	Dąbie	ślad osadnictwa	PRD		86-74	22
85	Dąbie	osada	1 EB, KMR		86-74	23
86	Dąbie	ślad osadnictwa	PRD		86-74	24
87	Dąbie	osada	KPL, KMR, KŚR		86-74	25
88	Dąbie	osada	1 EB, KMR		86-74	30
89	Dąbie	ślad osadnictwa	PRD		86-74	31
90	Dąbie	osada	SN, KPL		86-74	32
91	Dąbie (Czyżów Plebański)	osada	KM?, KZŁ?, KMR, KŁ		86-74	116
92	Dąbie (Czyżów Plebański)	ślad osadnictwa	EB, KŁ		86-74	117
93	Dąbie (Czyżów Plebański)	ślad osadnictwa	PRD		86-74	118
94	Dąbie (Czyżów Plebański)	osada	SN, KPL		86-74	119
95	Dąbie (Czyżów Plebański)	osada?	I EB, KMR		86-74	120
96	Dąbie (Czyżów Plebański)	osada	SN, KPL		86-74	121
97	Dąbie (Czyżów Plebański)	ślad osadnictwa	PRD		86-74	126
98	Dąbie (Czyżów Plebański)	ślad osadnictwa	PRD		86-74	127
99	Dąbie (Dziurów)	ślad osadnictwa	PRD		87-74	25
100	Dąbie	ślad osadnictwa (obozowisko) cmentarzysko	GSP SN, KPL		87-74	183
101	Dziurów	ślad osadnictwa	PRD		87-74	23
102	Dziurów	ślad osadnictwa	SN, KPL		87-74	24
103	Dziurów	ślad osadnictwa	I EB, KMR		87-74	33
104	Dziurów	ślad osadnictwa	PRD		87-74	34
105	Dziurów	ślad osadnictwa	PRD		87-74	115
106	Dziurów	ślad osadnictwa	PN, KAK		87-74	143
107	Dziurów	ślad osadnictwa	PRD		87-74	144
108	Dziurów	ślad osadnictwa	PRD		87-74	146
109	Dziurów	ślad osadnictwa	PRD		87-74	147
110	Dziurów	osada	SN, KPL		87-74	161
111	Dziurów	ślad osadnictwa	PRD		87-74	162
112	Dziurów	osada	SN, KPL		87-74	163
113	Dziurów	osada?	N		87-74	164

114	Dziurów	ślad osadnictwa	PRD		87-74	165
115	Dziurów	ślad osadnictwa	PRD		87-74	166
116	Józefków	ślad osadnictwa	PRD		86-73	316
117	Józefków	ślad osadnictwa	PRD		86-73	317
118	Józefków	ślad osadnictwa	PRD		86-73	321
119	Józefków	ślad osadnictwa	PRD		86-73	377
120	Józefków	ślad osadnictwa	PRD		86-73	378
121	Józefków	ślad osadnictwa	PRD		86-73	379
122	Józefków	ślad osadnictwa	PRD		86-73	380
123	Józefków	ślad osadnictwa	PRD		86-73	383
124	Józefków	ślad osadnictwa	PRD		86-73	384
125	Józefków	ślad osadnictwa	PRD		86-73	385
126	Józefków	ślad osadnictwa	PRD		86-73	386
127	Józefków	ślad osadnictwa	PRD		86-73	387
128	Józefków	obozowisko	N - EB		86-73	388
129	Józefków	ślad osadnictwa	PRD		86-73	389
130	Józefków	ślad osadnictwa	PRD		86-73	390
131	Józefków	ślad osadnictwa	PRD		86-73	391
132	Linów	ślad osadnictwa	N – WEB		85-74	37
133	Linów	ślad osadnictwa	N – WEB		85-74	50
134	Linów	ślad osadnictwa ślad osadnictwa	PRD WS		86-74	145
135	Linów	osada	PN, KCS		86-74	146
136	Linów	ślad osadnictwa	PRD		86-74	150
137	Linów	ślad osadnictwa	PRD		86-74	151
138	Linów	ślad osadnictwa	PRD		86-74	152
139	Linów	osada	SN, KPL		86-74	153
140	Linów	ślad osadnictwa	PRD		86-74	154
141	Linów	ślad osadnictwa	PRD		86-74	155
142	Linów	ślad osadnictwa	PRD		86-74	156
143	Linów	ślad osadnictwa	PRD		86-74	157
144	Linów Kolonia (Linów)	ślad osadnictwa	N – WEB		85-74	33
145	Linów Kolonia (Linów)	ślad osadnictwa	N – WEB		85-74	34
146	Linów Kolonia (Linów)	ślad osadnictwa	N – WEB		85-74	36
147	Linów Kolonia (Linów)	ślad osadnictwa	N – WEB		85-74	37
148	Linów Kolonia (Linów)	osada	WN, KCWR?		85-74	38
149	Linów Kolonia (Linów)	osada	WEB, KMR		85-74	39

150	Linów Kolonia (Linów)	ślad osadnictwa	N – WEB		85-74	40
151	Linów Kolonia (Linów)	pracownia krzemieniarska	N – WEB		85-74	41
152	Linów Kolonia (Linów)	ślad osadnictwa	N – WEB		85-74	42
153	Linów Kolonia (Linów)	ślad osadnictwa	N – WEB		85-74	43
154	Linów Kolonia (Linów)	ślad osadnictwa	N		85-74	44
155	Linów Kolonia (Linów)	ślad osadnictwa	N – WEB		85-74	45
156	Linów Kolonia	ślad osadnictwa	I-II EB		86-74	94
157	Linów Kolonia	ślad osadnictwa	PRD		86-74	95
158	Linów Kolonia	ślad osadnictwa	PRD		86-74	96
159	Linów Kolonia	ślad osadnictwa	PRD		86-74	97
160	Linów Kolonia	ślad osadnictwa	PRD		86-74	98
161	Linów Kolonia	ślad osadnictwa	PRD		86-74	99
162	Linów Kolonia	ślad osadnictwa	PRD		86-74	143
163	Linów Kolonia	ślad osadnictwa	PRD		86-74	144
164	Linów Kolonia	osada	I okres epoki, KMR		86-74	147
165	Linów Kolonia	ślad osadnictwa	PRD		86-74	148
166	Linów Kolonia	ślad osadnictwa	WS, XI w.		86-74	149
167	Pawłów	ślad osadnictwa	PRD		86-73	318
168	Pawłów	cmentarzysko megalityczne	SN, KPL		86-73	319
169	Pawłów	obozowisko	PG, KTL		86-73	320
170	Pawłów	ślad osadnictwa	PRD		86-73	381
171	Pawłów	ślad osadnictwa	WEB		86-73	382
172	Piotrowice	ślad osadnictwa	PRD		86-74	100
173	Piotrowice	ślad osadnictwa	PRD		86-74	101
174	Piotrowice	ślad osadnictwa	PRD		86-74	131
175	Piotrowice	ślad osadnictwa	PRD		86-74	132
176	Piotrowice	ślad osadnictwa	PRD		86-74	133
177	Piotrowice	ślad osadnictwa	PRD		86-74	134
178	Piotrowice	ślad osadnictwa	PRD		86-74	135
179	Piotrowice	ślad osadnictwa	PRD		86-74	138
180	Piotrowice	ślad osadnictwa	PRD		86-74	139
181	Piotrowice	ślad osadnictwa	PRD		86-74	140
182	Piotrowice	ślad osadnictwa	PRD		86-74	158
183	Piotrowice	osada	SN, KPL		86-74	159
184	Piotrowice	ślad osadnictwa	PRD		86-74	160
185	Piotrowice	ślad osadnictwa	PRD		86-74	161
186	Podszyn	ślad osadnictwa	SN, KPL		86-73	183

187	Podszyn	ślad osadnictwa	PRD		86-73	184
188	Podszyn	obozowisko	N - EB		86-73	185
189	Podszyn	ślad osadnictwa	PRD		86-73	186
190	Podszyn	ślad osadnictwa	PRD		86-73	187
191	Podszyn	ślad osadnictwa	PRD		86-74	11
192	Podszyn	ślad osadnictwa	PRD		86-74	12
193	Podszyn	osada	SN, KPL		86-74	13
194	Podszyn	osada	SN, KPL		86-74	14
195	Podszyn	ślad osadnictwa	PRD		86-74	15
196	Podszyn	ślad osadnictwa	PRD		86-74	16
197	Podszyn	ślad osadnictwa	PRD		86-74	17
198	Podszyn	ślad osadnictwa	PRD		86-74	85
199	Podszyn	ślad osadnictwa	PRD		86-74	86
200	Podszyn	osada?	PRD		86-74	87
201	Podszyn	ślad osadnictwa	PRD		86-74	88
202	Podszyn	ślad osadnictwa	PRD		86-74	89
203	Podszyn	osada?	PRD		86-74	90
204	Podszyn	osada	SN, KPL		86-74	91
205	Podszyn	ślad osadnictwa	PRD		86-74	92
205	Podszyn	ślad osadnictwa	PRD		86-74	93
206	Wygoda	ślad osadnictwa	SN, KPL		87-74	134
207	Wygoda	osada	SN, KPL		87-74	135
208	Zawichost	osada	SN, KPL		86-74	33
209	Zawichost	ślad osadnictwa	PRD		86-74	34
210	Zawichost	ślad osadnictwa	PRD		86-74	35
211	Zawichost	ślad osadnictwa	N		86-74	36
212	Zawichost	osada?	N - EB		86-74	37
213	Zawichost	osada	N		86-74	38
214	Zawichost	osada?	N - EB		86-74	39
215	Zawichost (Czyżów Plebański)	ślad osadnictwa	PRD		86-74	122
216	Zawichost (Czyżów Plebański)	ślad osadnictwa	PRD		86-74	123
217	Zawichost (Piotrowice)	ślad osadnictwa	PRD		86-74	136
218	Zawichost (Piotrowice)	ślad osadnictwa	PRD		86-74	137
219	Zawichost (Piotrowice)	ślad osadnictwa	PRD		86-74	141
220	Zawichost (Piotrowice)	ślad osadnictwa ślad osadnictwa	N R, KPR		86-74	142
221	Zawichost	osada? grodzisko osada	N IX-X w. XI w.	293/A (t.) 5.07.1985	87-74	2
222	Zawichost	osada	X-XII w.		87-74	13

223	Zawichost	osada skarb skarb	IX-X w. III-IV w., KPR XI w.		87-74	14
224	Zawichost	osada	EB, Kł		87-74	26
225	Zawichost	śląd osadnictwa	PRD		87-74	27
226	Zawichost	osada	SN, KPL		87-74	28
227	Zawichost	obozowisko?	I EB, KMR		87-74	29
228	Zawichost	śląd osadnictwa śląd osadnictwa	SN, KPL I EB, KMR		87-74	30
229	Zawichost (Dziurów)	śląd osadnictwa	EB, KMR, Kł		87-74	31
230	Zawichost (Dziurów)	śląd osadnictwa	PRD		87-74	32
231	Zawichost	obozowisko	PRD		87-74	49
232	Zawichost	obozowisko	N		87-74	50
233	Zawichost	śląd osadnictwa	PRD		87-74	51
234	Zawichost	śląd osadnictwa	VIII-IX w.		87-74	52
235	Zawichost	śląd osadnictwa	PRD		87-74	53
236	Zawichost	śląd osadnictwa	PRD		87-74	54
237	Zawichost	śląd osadnictwa	PRD		87-74	55
238	Zawichost	osada	SN		87-74	56
239	Zawichost	osada	SN, KPL		87-74	57
240	Zawichost	obozowisko	PRD		87-74	96
241	Zawichost	obozowisko	N		87-74	97
242	Zawichost	obozowisko	W-SN		87-74	99
243	Zawichost	śląd osadnictwa	PRD		87-74	100
244	Zawichost	śląd osadnictwa	PRD		87-74	101
245	Zawichost	śląd osadnictwa	PRD		87-74	102
246	Zawichost	śląd osadnictwa	PRD		87-74	103
247	Zawichost	śląd osadnictwa	N		87-74	104
248	Zawichost	śląd osadnictwa	PRD		87-74	105
249	Zawichost	śląd osadnictwa	PRD		87-74	106
250	Zawichost	osada śląd osadnictwa	N WS		87-74	107
251	Zawichost	śląd osadnictwa	I EB, KMR		87-74	108
252	Zawichost	śląd osadnictwa	PRD		87-74	109
253	Zawichost	śląd osadnictwa	PRD		87-74	110
254	Zawichost	śląd osadnictwa	PRD		87-74	111
255	Zawichost	śląd osadnictwa	PRD		87-74	112
256	Zawichost	śląd osadnictwa	PRD		87-74	113
257	Zawichost	śląd osadnictwa	PRD		87-74	114
258	Zawichost	śląd osadnictwa	PRD		87-74	116
259	Zawichost	śląd osadnictwa	PRD		87-74	117

260	Zawichost	ślad osadnictwa	PRD		87-74	118
261	Zawichost	osada ślad osadnictwa	I EB WS		87-74	119
262	Zawichost	ślad osadnictwa	PRD		87-74	120
263	Zawichost	osada	N		87-74	121
264	Zawichost	ślad osadnictwa	PRD		87-74	122
265	Zawichost	osada	I EB, KMR		87-74	123
266	Zawichost	ślad osadnictwa	N - WEB		87-74	124
267	Zawichost	osada	SN, KPL		87-74	125
268	Zawichost	ślad osadnictwa	PRD		87-74	126
269	Zawichost	ślad osadnictwa	PRD		87-74	127
270	Zawichost	ślad osadnictwa	PRD		87-74	128
271	Zawichost	ślad osadnictwa	PRD		87-74	129
272	Zawichost (Dziurów)	ślad osadnictwa	PRD		87-74	145
273	Zawichost	ślad osadnictwa	N		87-74	148
274	Zawichost	ślad osadnictwa	PRD		87-74	149
275	Zawichost	ślad osadnictwa	N		87-74	150
276	Zawichost	ślad osadnictwa	PRD		87-74	151
277	Zawichost	ślad osadnictwa	PRD		87-74	153
278	Zawichost	osada osada osad osada osada gród (cmentarzysko ?)	KL KPL KŁ IV EB, KŁ IX-XI w. XI w.		87-75	34
279	Zawichost	grodzisko? zamek	X-XII w. od poł XII w. ? do XVIII w.		87-75	36
280	Zawichost	ślad osadnictwa	WS		87-75	46
281	Zawichost	obozowisko ślad osadnictwa	N WS		87-75	47

Wykaz stosowanych skrótów: ? - chronologia bądź funkcja nieokreślone, KL – kultura lendzielska, KŁ - kultura łużycka, KMR- kultura mierzanowicka, KPL- kultura pucharów lejkowatych, KAK- kultura amfor kulistych, KZŁ- kultura złocka, KCWR – kultura ceramiki wstęgowej rytej, KTL – kultury tylczarska, KPR- kultura przeworska, KPM – kultura pomorska, KŚR – kultura średniowieczna, KTR- kultura trzciniecka, KCS- kultura ceramiki sznurowej, Ha- okres halsztacki, R- okres rzymski, WS - wczesne średniowiecze, N – neolit, PN – późny neolit, SN – środkowy neolit, WN – wczesny neolit, W-SN – wczesny-środkowy neolit, EB- epoka brązu, WEB- wczesny okres epoki brązu, I EB – I okres epoki brązu, II-III EB – II-III okres epoki brązu, IV EB – IV okres epoki brązu, PRD – pradzieje, PS – paleolit schyłkowy, GSP – górny-schyłkowy paleolit, PG – paleolit górny (miejscowość) – miejscowość opisana w karcie ewidencyjnej stanowiska

Źródło: Materiały udostępnione przez Świętokrzyskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, Delegatura w Sandomierzu

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

Dla obiektów 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.



## 6.2.2 STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ I ARCHEOLOGICZNEJ

### 6.2.2.1. Strefy ochrony konserwatorskiej

1. Strefa „A” – ścisłej ochrony konserwatorskiej (obejmuje obszary wpisane do rejestru zabytków oraz tereny z obiektami wpisanymi do rejestru zabytków tj. w Czyżowie Szlacheckim: zespół kościoła par. pw. Wszystkich Świętych, cmentarz parafialny oraz zespół pałacowo-parkowy, w Linowie: zespół dworski, w Trójcy: zespół kościoła par. pw. św. Trójcy oraz cmentarz parafialny, w Zawichoście: układ urbanistyczny, obejmujący swoim zasięgiem także cmentarz par. na skarpie wiślanej oraz dom przy ul. Żeromskiego 16, a także kościół par. pw. NMP, zespół klasztorny franciszkanów)

Obszar materialnego świadectwa historycznego obejmujący historyczny, czytelny układ przestrzenny lub jego elementy, wyróżniający się wartością i wysokim stopniem zachowania historycznie ukształtowanej struktury oraz wypełniony oryginalną i mało przekształconą zabudową historyczną.

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

W obrębie stref 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,
- zachowanie i odtworzenie historycznych cech charakteru wnętrza urbanistycznych,
- utrzymanie i w miarę możliwości odtworzenie historycznych podziałów parcelacyjnych (geodezyjnych) oraz ich uczynienie w terenie,
- 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,
- zachowanie kompozycji układów zieleni (w przypadku założenia parkowych) 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).

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

- trwałe 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 rewaloryzacja 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,
  - podziałów parcelacyjnych (geodezyjnych),
  - 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).

*(obowiązują również dla zmiany Nr 1 studium <sup>1)</sup>)*

2. Strefa „K” – ochrony krajobrazu i powiązań widokowych (obejmuje zespół kościoła par. pw. Wszystkich Św. oraz zespół pałacowo-parkowy w Czyżowie Szlacheckim, zespół dworski w Linowie, zespół kościoła par. pw. Św. Trójcy w Trójcy oraz układ urbanistyczny Zawichostu, w ramach którego chroniony jest kościół par. pw. NMP i zespół klasztorny franciszkanów)

Ochrona widoczności zabytkowego układu przestrzennego lub jego elementów (układu zabudowy i dominant oraz elementów naturalnych). Ekspozycja na teren objęty ochroną konserwatorską, zapewniającą ekspozycję obszarów z określonych kierunków widokowych.

W obrębie stref ochrony krajobrazu i powiązań widokowych (K) obowiązują działania prowadzące do utrzymania i ochrony krajobrazu oraz powiązań widokowych wskazanych wartościowych zespołów i obiektów i obszarów.

W stosunku do obiektów i obszarów leżących w obrębie strefy ochrony krajobrazu i powiązań widokowych (K) wyrazem polityki przestrzennej jest:

- wyłączenie spod zabudowy obszaru, zakłócającego ekspozycję zabytku tj. ww. elementów chronionych, zgodnie ze wskazaniem dla terenów funkcjonalnych;
- realizacja ochrony poprzez ustalenie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego jej zasad, w szczególności:
  - kompozycji przestrzennej,
  - obszarów z zakazem i dopuszczeniem zabudowy,
  - zasad kształtowania zabudowy, w tym uszczegółowienie parametrów budynków i innych obiektów w tym inżynierskich,
  - innych ustaleń ochrony dóbr kultury, uwzględniających wytyczne konserwatorskie.

*(obowiązują również dla zmiany Nr 1 studium <sup>1)</sup>)*

3. Strefa "E" – ochrony ekologicznej (obejmuje zespół pałacowo-parkowy w Czyżowie Szlacheckim oraz zespół dworski w Linowie)

W stosunku do obiektów leżących w obrębie strefy ochrony ekologicznej wyrazem polityki przestrzennej jest:

- zakaz prowadzenia zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi, mogących wpłynąć na poziom i jakość wód gruntowych oraz powierzchniowych;
- zakaz zmiany sposobu użytkowania lasów znajdujących się poza terenem złożenia parkowego na inne cele niż leśne, za wyjątkiem ewentualnego przekształcenia go na teren parku leśnego;
- zachowanie istniejącego układu topograficznego terenu;
- ochrona istniejącej zieleni (szczególnie cennego drzewostanu).

#### **6.2.2.2. Strefy ochrony archeologicznej**

1. Strefa „W” – ochrony zabytków archeologicznych (obejmująca stanowisko ujęte w rejestrze zabytków, układ urbanistyczny miasta Zawichost oraz cmentarz parafialny w Zawichoście)

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

- dla grodziska ujętego w rejestrze zabytków:
  - zakaz zabudowy,
  - zakaz wszelkiej działalności inżynierskiej, budowlanej i innej związanej z pracami ziemnymi (np. kopania studni, melioracji, karczowania i nasadzenia drzew itd.), poza badaniami archeologicznymi oraz pracami zabezpieczającymi zabytek przed zniszczeniem, prowadzonymi na zasadach określonych przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków,
  - zachowanie istniejącego układu topograficznego terenu;
- dla układu urbanistycznego miasta Zawichost oraz cmentarza parafialnego w Zawichoście:
  - współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków,
  - przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych, na zasadach określonych zgodnie z przepisami odrębnymi.

Ponadto postuluje się ustanowienie wspólnej strefy „W” dla stanowiska archeologicznego o Nr na obszarze AZP 1, 34 i 57 w Zawichoście (Podgórze), dla której obowiązywałyby ww. ustalenia dla grodziska ujętego w rejestrze zabytków.

2. Strefa „OW” – obserwacji archeologicznej (obejmująca stanowiska o powierzchni większej niż 0,5 ha, ujęte w ewidencji stanowisk archeologicznych)

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

- współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków,
- przeprowadzenie archeologicznych badań na terenie w granicach strefy, rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją zamierzenia, na zasadach określonych zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **6.3. ELEMENTY KOMPOZYCJI WIZUALNEJ**

Teren gminy ma charakter rolniczo-krajobrazowy, z wyróżniającym się pod względem struktury funkcjonalno - przestrzennej miastem Zawichost, które obok funkcji mieszkaniowej, skupia najważniejsze usługi publiczne (administracyjne, oświaty, kultury oraz zdrowia) oraz obiekty handlowo-usługowe.

Większa część gminy ma charakter typowo rolniczy, co swoją genezę znajduje w występujących tam utworach lessowych, stanowiących podstawę do wytworzenia gleb o wysokiej klasie bonitacyjnej (głównie gleby brunatne i czarnoziemny).

Na krajobrazowy wizerunek gminy, gdzie może rozwijać się turystyka, ma krajobraz wschodniej części gminy (dolina Wisły) oraz jej południowa część (dzięki wąwozom lessowym oraz urozmaiconej rzeźbie terenu w obrębie Wyżyny Sandomierskiej). Szczególnymi walorami krajobrazowymi odznaczają się miejscowości położone wzdłuż doliny Wisły m.in. Linów, Piotrowice i miasto Zawichost. Z kolei Czyżów Szlachecki i Plebański to miejscowości odznaczające się wysokimi walorami nie tylko krajobrazowymi, ale także kulturowymi.

Na terenie miasta i gminy Zawichost nie występują obiekty czy obszary, które stanowią „wizytówkę” gminy. Nie występują tu dominanty o charakterze ponadlokalnym, ani inne obiekty które nadawały miastu i gminie unikalne wartości, wyróżniające ją spośród innych gmin w tym regionie. Za dominanty o charakterze lokalnym można uznać zabytkowe zespoły kościołów w: Czyżowie Szlacheckim, Trójcy i Zawichoście. Ponadto dominantami są zespoły pałacowo-parkowy w Czyżowie Szlacheckim oraz park dworki w Linowie, które oprócz wartości kulturowych odznaczają się ciekawą ekspozycją oraz walorami krajobrazowymi.

Ze względu na urozmaiconą rzeźbę terenu, uwarunkowania geologiczne oraz dolinę Wisły, na terenie miasta i gminy Zawichost jest kilka miejsc o ciekawej ekspozycji widokowej. Jednym z nich jest punkt widokowy na terenie miasta Zawichost, w miejscu w którym znajduje się przeprawa promowa, z którego widać Wisłę, skarpę oraz sylwetę miasta. Innym miejscem o ciekawej ekspozycji jest koniec drogi wojewódzkiej nr 759, za miejscowością Piotrowice, skąd rozciąga się widok na dolinę Wisły z licznymi starorzeczami oraz samą rzekę. Punkt widokowy stanowi także najwyższe położone wzniesienie na terenie gminy, znajdujące na południe od miasta Zawichost (wg mapy topograficznej wznosi się na wysokość 188 m n.p.m.) oraz kulminacja wzniesienia na drodze powiatowej między Zawichostem i Dziurówem. Widoczna jest z tych dwóch punktów dolina Wisły oraz sylweta miasta Zawichost.

Ciekawymi walorami krajobrazu odznaczają się także drogi:

- odcinek drogi wojewódzkiej nr 777 znajdującej się w granicach administracyjnych miasta i gminy,
- odcinek drogi powiatowej łączącej Zawichost, Dziurów i miejscowość Wygoda,
- odcinek drogi powiatowej łączącej miejscowości Czyżów Szlachecki i Pawłów,
- pozostałe drogi gruntowe, które bieżą wąwozami lessowymi (południowa część gminy).

Za miejsce o ciekawej ekspozycji należy także wał przeciwpowodziowy, który może służyć jako szlak rowerowy lub pieszy.

Studium wskazuje ww. elementy kompozycji wizualnej (tj. dominanty o znaczeniu lokalnym, punkty widokowe oraz ciągi o ciekawej ekspozycji) do zachowania. Zaleca się zachowanie powiązań widokowych pomiędzy wnętrzami przestrzennymi i krajobrazem.

## **6.4. OBSZARY I ZASADY OCHRONY DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ**

Studium nie wskazuje obiektów i obszarów wskazanych do ochrony jako dobra kultury współczesnej.

W przypadku odkrycia obiektów i obszarów dóbr kultury współczesnej, obowiązuje ochrona poprzez sporządzenie dla obszarów ich występowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, których zapisy określą szczegółowo zasady ochrony.

## **7. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMU KOMUNIKACYJNEGO**

### **7.1. POLITYKA ROZWOJU TRANSPORTU**

#### Cele polityki rozwoju transportu

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 na terenie miasta i gminy,
- zapewnienie powiązań z ponadlokalnymi systemami transportowymi, terenami sąsiednimi oraz powiązań wewnętrznych,
- zaspokojenie potrzeb przewozowych mieszkańców i gospodarki,
- zapewnienie sprawności funkcjonowania transportu przy rosnącym poziomie motoryzacji,
- poprawa standardów podróży i bezpieczeństwa ruchu,
- zapewnienie możliwości korzystania z komunikacji zbiorowej oraz dotarcia pomocy,
- poprawa warunków ruchu pieszego i rowerowego oraz parkowania,
- stymulowanie rozwoju przestrzennego i gospodarczego, współtworzenie ładu przestrzennego,
- ograniczenie negatywnego wpływu transportu na środowisko oraz warunki życia mieszkańców.

Rekomendowany podział zadań przewozowych pomiędzy komunikacją indywidualną i zbiorową

Ze względu na strukturę przestrzenną miasta i gminy, intensywność i charakter zagospodarowania, za właściwe uznaje się umożliwienie pełnej swobody korzystania z samochodu osobowego, towarzyszyć temu powinno tworzenie warunków dla rozwoju komunikacji zbiorowej oraz ruchu rowerowego i pieszego.

### 7.1.1. Kierunki rozwoju układu drogowego

Głównymi celami rozwoju układu drogowego są:

- zapewnienie powiązań z siecią dróg nadrzędnych, dostępności celów podróży w gminie, obsługa 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 zwartych obszarów zabudowy od ruchu tranzytowego,
- poprawa warunków i bezpieczeństwa ruchu.

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 i Miasta Zawichost* (przyjęte uchwałą nr IV/23/2002 Rady Miejskiej w Zawichoście z dnia 30 grudnia 2002 r., zmienione uchwałą nr XXXV/186/2006 Rady Miejskiej Zawichost z dnia 17 lipca 2006 r., *Strategią Rozwoju Gminy Zawichost na lata 2012 – 2014*, a także *Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Świętokrzyskiego*, *Strategii Rozwoju Województwa Świętokrzyskiego* oraz wnioski Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad.

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

- układu podstawowego, do którego wejdą drogi krajowe, wojewódzkie i powiatowe, klasy głównej ruchu przyspieszonego, głównej i zbiorczej, mające znaczenie ponadlokalne i lokalne o istotnym znaczeniu dla gminy,
- układu obsługującego (drogi lokalne i dojazdowe), o znaczeniu lokalnym, tworzone przez pozostałe drogi powiatowe oraz 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 miasta i gminy. Zadaniem tego układu będzie przede wszystkim prowadzenie ruchu. Obsługa zagospodarowania przy pomocy dróg układu podstawowego będzie wykluczona lub ograniczona i będzie mogła odbywać się będzie 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 Rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r.

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 krajowa nr 74 klasy drogi głównej ruchu przyspieszonego, z możliwością jej rozbudowy do drogi klasy ekspresowej (GP/S) o przekroju dwie jezdnie po dwa pasy ruchu (2x2), znajdująca się w korytarzu potencjalnego „Szlaku Staropolskiego” (potencjalnej drogi ekspresowej S-46), podstawowym wariantem przebiegu tej drogi w gminie Zawichost, zgodnie z *Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Świętokrzyskiego*, jest przebieg w osi istniejącej drogi, z uwagi na brak ostatecznych przesądzeń dla potencjalnej drogi ekspresowej S-46, nie wyklucza się możliwości innych przebiegów tej drogi w północnej części gminy przez Linów lub przez południową część gminy przez Wygodę, Czyżów Szlachecki i Piotrowice, ustalenie ostatecznego przebiegu drogi S-46 powinno nastąpić w trybie właściwych decyzji administracyjnych (decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia i następnie decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej). Studium nie przedstawia na załączniku graficznym części kierunkowej przebiegu drogi ekspresowej S-46, wariantów ze względu na wstępny charakter prac przeprowadzonych w ramach opracowania *Studium techniczno – ekonomiczno – środowiskowym drogi krajowej nr 74 klasy GP/S z rezerwą terenu dla przyszłego tzw. Szlaku Staropolskiego – droga S46*. Powiązania tej drogi z pozostałym układem drogowym gminy odbywać się będą przy pomocy węzłów z drogami wojewódzkimi nr 755 i 777, droga wymagać będzie realizacji przejazdów drogowych (bezkolizyjnych przecięć bez powiązań z drogami niższych klas) oraz dróg zbiorczych (serwisowych) dla obsługi przyległego zagospodarowania w przypadkach braku możliwości zapewnienia dojazdu od strony dróg niższych klas, po realizacji drogi S-46, istniejąca droga nr 74 stanie się drogą gminną, zgodnie z art. 10 ust. 5 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tj. Dz. U. z 2015 poz. 460 z późn. zm.),
- droga wojewódzka nr 755, klasy drogi głównej (G) o przekroju jedna jezdnia z dwoma pasami ruchu (1x2), zgodnie z *Planem Zagospodarowania Województwa Świętokrzyskiego* w ciągu tej drogi planowana jest budowa mostu na Wiśle, bez wskazania jego szczegółowej lokalizacji, inwestycję tę należy rozpatrywać w odległej perspektywie czasowej; wyznaczenie lokalizacji mostu i dojazdów powinno nastąpić w trybie właściwych decyzji administracyjnych - decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia i następnie decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej,
- droga wojewódzka nr 759, klasy drogi głównej (G) o przekroju jednoprzestrzennym (1x2),

- droga wojewódzka nr 777, klasy drogi głównej (G) o przekroju jednoprzestrzennym (1x2) wraz z obwodnicą Zawichostu. Studium wariantowo pokazuje oba przebiegi obwodnicy Zawichostu (długi i krótki) lecz docelowo zrealizowany zostanie jeden z nich. Za zgodne z ustaleniami Studium uznaje się na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego przeznaczenie terenów wskazanych w Studium pod wariantowy przebieg drogi, który nie zostanie zrealizowany zgodnie z dotychczasowym zagospodarowaniem.
- drogi powiatowe klasy zbiorczej (Z) o przekroju jednoprzestrzennym (1x2), do których należeć będą istniejące drogi tej klasy nr nr 0743T i 0749T.

Z pośród pozostałych dróg powiatowych droga nr 0746 T powinna być drogą klasy co najmniej lokalnej (L), co oznacza, że nie wyklucza się podwyższenia jej klasy do zbiorczej (Z) w zależności od aktualnego stanowiska zarządcy lub zarządu drogi. Pozostałe drogi powiatowe, tak jak obecnie będą drogami klasy lokalnej.

W zakresie dróg gminnych, tworzących układ obsługujący przewiduje się:

- rozbudowę i przebudowę 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 rysunkach w zakresie wynikającym z analiz szczegółowych oraz przyjętych rozwiązań przestrzennych i technicznych.

Ponadto w zakresie ulic układu obsługującego i dróg wewnętrznych, wskazane jest wyznaczanie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego dróg o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających odpowiednio:

- 15 m dla dróg klasy lokalnej (L),
- 12 m dróg klasy dojazdowej (D)
- dróg wewnętrznych: 4,5 m dla zabudowy letniskowej, 6 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 8 m dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, 10 m dla terenów zabudowy przemysłowej, przemysłowej z usługami, usługowych.

### 7.1.2. 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 całym mieście i całej gminie, włącznie z zapewnieniem właściwej liczby i organizacji miejsc do parkowania, poprzez dostosowanie podaży tych miejsc do popytu.

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 minimum 1 - 1,5 miejsca postojowego na parkingu lub w garażu / lokal,
- dla zabudowy jednorodzinnej minimum 1,5 - 2 miejsc postojowych na parkingu lub w garażu / 1 mieszkanie, dom lub segment,
- dla wielofunkcyjnej zabudowy mieszkaniowo-usługowej minimum 1 - 1,3 miejsca postojowego / 1 mieszkanie i dodatkowo 1 miejsce postojowe / 30 m<sup>2</sup> p.u. usług,
- dla obiektów administracji i biur minimum 25 - 30 miejsc postojowych / 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- dla handlu i usług minimum 25 - 30 miejsc postojowych / 1000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- dla gastronomii minimum 20 - 25 miejsc / 100 miejsc konsumpcyjnych lub 1 miejsce postojowe na 4 – 10 m<sup>2</sup> sali konsumpcyjnej,
- 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 – 20 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 minimum 25 - 30 miejsc postojowych / 100 zatrudnionych,
- dla hurtowni minimum 10 miejsc postojowych / 1000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- dla magazynów, placów magazynowych, składów, minimum 8 miejsc postojowych / 1000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lub 30 miejsc postojowych/100 osób zatrudnionych,
- dla stacji obsługi pojazdów minimum 4 miejsca postojowe / stanowisko naprawcze,
- dla kościołów minimum 10 miejsc postojowych / 100 użytkowników jednocześnie,
- dla cmentarzy minimum 10 miejsc postojowych / 1 ha,
- dla zabudowy letniskowej minimum 2 miejsca na każdy domek lub działkę letniskową,
- dla ogródków działkowych 2 miejsca na 5 działek działkowych.

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 (*- samochody wyposażone w kartę postojową. <sup>1)</sup>*)

### **7.1.3. Rozwój komunikacji kolejowej i autobusowej**

Najważniejszym celem rozwoju komunikacji zbiorowej jest zapewnienie możliwości korzystania z niej przez wszystkich mieszkańców miasta i gminy.

Podstawowymi kierunkami przewozów w lokalnej komunikacji zbiorowej będą Ożarów oraz ośrodki powiatowe Opatów i Ostrowiec Świętokrzyski.

W kierunkach rozwoju komunikacji kolejowej i zbiorowej gminy przewiduje się:

- adaptację oraz zapewnienie możliwości przestrzennych dla rozbudowy i przebudowy linii kolejowej nr 25, w tym modernizacji i dostosowania tej linii do prędkości 120 - 200 km/h,

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.

### **7.1.4. Obsługa transportu ładunków**

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

### **7.1.5. Ruch pieszy**

Należy uwzględnić potrzeby ruchu pieszego poprzez tworzenie dogodnych, krótkich i bezpiecznych powiązań dla pieszych, w tym dojść do przystanków komunikacji zbiorowej i odpowiednie kształtowanie przestrzeni publicznych, szczególnie w centrum Zawichostu, pod kątem jej udostępniania przede wszystkim dla pieszych i rowerzystów.

### **7.1.6. Ruch rowerowy**

Celem rozwoju dróg rowerowych jest zapewnienie każdemu chętnemu możliwości korzystania z roweru, poruszania się bezpiecznie w dogodnych warunkach środowiskowych, uczynienie z roweru atrakcyjnego środka lokomocji oraz podniesienie walorów turystycznych miasta i gminy.

Czynnikami sprzyjającymi rozwojowi ruchu rowerowego są:

- możliwości przestrzenne budowy dróg rowerowych i ciągów pieszo-rowerowych,
- rosnąca świadomość ekologiczna społeczeństwa,
- stosunkowo niski koszt budowy dróg rowerowych,
- obecność terenów leśnych i otwartych w mieście i obszarach sąsiednich, stanowiących atrakcyjny cel wycieczek rowerowych.

Podstawowymi czynnikami niesprzyjającymi dla rozwoju ruchu rowerowego są warunki klimatyczne przez znaczną część roku oraz niski poziom bezpieczeństwa przy korzystaniu z jezdni razem z pozostałym ruchem kołowym.

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 pieszo-rowerowe, albo pasy rowerowe,
- dopuszczenie ruchu rowerowego na jezdniach pozostałych dróg 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.

Planowane drogi rowerowe powinny uwzględniać przebiegające przez gminę znakowane szlaki rowerowe, szczególnie uwagę powinno się poświęcić szlakowi nadwiślańskiemu z wykorzystaniem wału przeciwpowodziowego.

W planach miejscowych oraz w miarę budowy nowych dróg i modernizacji istniejących, każdorazowo powinna być przeanalizowana możliwość i celowość budowy dróg rowerowych.

## **7.2. KOORDYNACJA POLITYKI ROZWOJU TRANSPORTU I POLITYKI ROZWOJU PRZESTRZENNEGO**

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

Głównymi działaniami powinny być:

- 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 transportowej,
- 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 ekspresowej - 20 m na terenach zabudowy i 25 m poza nimi,
- dla drogi krajowej ogólnodostępnej – 10 m na terenach zabudowy i 25 m poza nimi,
- dla dróg wojewódzkich i 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 linii kolejowej 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 i warunków technicznych dla tych dróg.

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

## **7.3. INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM W ZAKRESIE KOMUNIKACJI**

Na podstawie *Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Świętokrzyskiego*, dotychczasowych ustaleń zawartych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, przyjmuje się, że program inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, wraz z określeniem ich lokalizacji i terminami realizacji, powinien uwzględnić następujące przedsięwzięcia:

- rozbudowa drogi krajowej nr 74, spełniającej warunki dla drogi klasy ekspresowej (GP/S), znajdującej się w korytarzu potencjalnego „Szlaku Staropolskiego” (potencjalnej drogi ekspresowej S-46),
- ewentualna budowa mostu przez Wisłę w Zawichoście w ciągu drogi wojewódzkiej nr 755, wraz z dojazdami omijającymi obszar zabudowy miasta,
- budowa obwodnicy Zawichostu w ciągu drogi wojewódzkiej nr 777,
- przebudowa i rozbudowa pozostałych odcinków dróg wojewódzkich,
- rozbudowa i przebudowa dróg powiatowych,
- przebudowa i rozbudowa linii kolejowej nr 25.

Jako obszar rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym w zakresie komunikacji określa się miasto i gminę Zawichost.

## 7.4. INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM W ZAKRESIE KOMUNIKACJI

Obszar rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym w zakresie infrastruktury komunikacyjnej obejmuje miasto i gminę w granicach administracyjnych. Inwestycje te będą obejmowały obiekty wskazane w Studium w kierunkach rozwoju układu drogowego dróg gminnych, wraz z urządzeniami dla lokalnej komunikacji zbiorowej.

## 7.5. KIERUNKI ROZWOJU TRANSPORTU – PRIORYTETY REALIZACYJNE

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

Wśród działań priorytetowych samorządu miasta i gminy powinny znaleźć się działania na rzecz budowy obwodnicy zachodniej miasta w ciągu drogi nr 777.

Wyposażenie 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.

## 8. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

### Cele polityki rozwoju 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:

- nie ogranicza się możliwości likwidacji, modernizacji lub rozbudowy 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.

### 8.1. ZAOPATRZENIE W WODĘ

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

- utrzymanie i w miarę potrzeby modernizacja istniejących ujęć wód podziemnych, służących do zbiorowego zaopatrywania ludności w wodę pitną oraz stacji uzdatniania wody zlokalizowanych na obszarze miasta i gminy Zawichost;
- dopuszcza się adaptację zakładowych ujęć na potrzeby sieci komunalnej i/lub budowę nowych ujęć wody wraz ze stacjami uzdatniania w miarę wzrostu zapotrzebowania lub ewentualnej konieczności wyłączenia z eksploatacji ujęcia/ujęć komunalnych wymienionych powyżej;
- utrzymanie i modernizacja istniejącej sieci wodociągowej;
- sukcesywna rozbudowa istniejącego systemu wodociągowego w układzie pierścieniowym - planowana rozbudowa na tereny nowoprzeznaczone pod zabudowę (obszary rozwojowe) przy uwzględnieniu potrzeb wyznaczonych przez chłonność inwestycyjną terenów;
- dopuszcza się utrzymanie istniejących przyzakładowych ujęć wód podziemnych;
- dopuszczenie utrzymania w obecnie istniejącym zakresie korzystania z indywidualnych ujęć wody;
- zapewnienie alternatywnego systemu zaopatrzenia w wodę w sytuacjach kryzysowych poprzez lokalizację studni awaryjnych zlokalizowanych wyłącznie na terenach umożliwiających w razie potrzeby dostęp ogólny;
- ochrona ujęć wody poprzez budowę urządzeń oczyszczających wody opadowe z terenów intensywniej zabudowy;



- wykonanie studiów branżowych nt. konieczności wprowadzenia stref ochrony pośredniej dla istniejących ujęć wód podziemnych, służących do zbiorowego zaopatrywania ludności w wodę i ewentualne podjęcie działań w kierunku ich ustanowienia;
- 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 i/lub standardów jakościowych) nowymi.

## 8.2. GOSPODARKA ŚCIEKAMI

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

- utrzymanie i w miarę potrzeb rozbudowa wraz z ewentualną modernizacją oczyszczalni ścieków w Zawichoście do przepustowości ok.  $Q=600 \text{ m}^3/\text{śr. dobę}$ , co umożliwi dalszą rozbudowę sieci kanalizacji grawitacyjno – tłocznej;
- rozdzielić system odprowadzania ścieków, w oparciu o istniejące, modernizowane 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 modernizacja 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 nowoprzeznaczonych pod zabudowę (obszary rozwojowe) uwzględniając przy tym potrzeby wyznaczone przez chłonność terenów;
- jeżeli 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 odzwierżące 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 kanalizacji deszczowej;
- zrzuty wód opadowych muszą być podczyszczane 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.

## 8.3. GOSPODARKA ODPADAMI

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

- gospodarka odpadami zgodnie z planami gospodarki odpadami (aktualnie obowiązuje „Plan gospodarki odpadami dla województwa świętokrzyskiego 2012-2018” (2012 r.));
- obowiązuje składowanie, zagospodarowanie lub utylizacja odpadów, stosownie do ich charakteru, na stosownym składowisku odpadów na warunkach określonych przez gminę i w przepisach odrębnych; należy zaznaczyć, że "Plan gospodarki odpadami dla województwa świętokrzyskiego" na lata 2012-2018 przewiduje, że miasto i gmina Zawichost będą obsługiwane przez Regionalny Zakład Zagospodarowania Odpadów (RZZO) Janczyce (gmina Baćkowice);
- w miarę potrzeby rozbudowa istniejącego Punktu Selekttywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych (PSZOK) zlokalizowanego przy ul. Polnej w Zawichoście;
- zabezpieczenie miejsc lokalizacji pojemników do czasowego gromadzenia odpadów stałych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## 8.4. ZAOPATRZENIE W ENERGIĘ ELEKTRYCZNĄ

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

- poprawa bezpieczeństwa energetycznego poprzez działania zmierzające do rozbudowy linii 110kV w celu umożliwienia przyłączenia nowych odbiorców i źródeł wytwórczych, zwiększenia pewności zasilania istniejących odbiorców oraz zmniejszenia strat energii w sieci poprzez budowę linii 110 kV oraz stacji redukcyjnej GPZ 110/15 kV w Zawichoście, poprzez wpięcie do istniejącej linii 110 kV Ożarów-Annopol, wskazanych na załączniku graficznym "Kierunki zagospodarowania przestrzennego";
- zasilanie w energię elektryczną z istniejących, modernizowanych i rozbudowywanych linii:
  - średniego napięcia 15 kV zasilanych z GPZ położonych na terenie Ożarowa oraz Gerlachowa,
  - niskiego napięcia 0,4 kV zasilanych ze stacji transformatorowych 15/0,4 kV;
- ze względu na zwiększające się zużycie energii elektrycznej do czasu realizacji zamierzeń inwestycyjnych przedstawionych powyżej, przewiduje się modernizację i przebudowę (w tym racjonalną konfigurację) istniejących sieci i urządzeń na terenach zurbanizowanych i dostosowanie ich do potrzeb mieszkańców gminy;
- w zakresie zaspokojenia potrzeb w energię terenów nowozainwestowanych wskazuje się na rozwój linii 15 kV oraz lokalizację stacji transformatorowych 15/0,4 kV wraz z podejmowaniem działań zmierzających do zwiększenia bezpieczeństwa energetycznego z warunkami jak poniżej;
- nowe i modernizowane sieci średniego i niskiego napięcia na terenach zwartego zainwestowania zaleca się realizować jako kablowe, a stacje transformatorowe jako wolnostojące stacje wewnętrzne, dopuszcza się realizację urządzeń elektroenergetycznych w wykonaniu napowietrznym;
- zachowanie pasów technicznych od napowietrznych linii elektroenergetycznych w odległości:
  - 6 m (po 3 m w obie strony) dla istniejących i projektowanych linii 0,4 kV,
  - 15 m (po 7,5 m w obie strony od osi linii) dla istniejących i projektowanych linii 15kV oraz
  - 40 m (po 20 m w obie strony od osi linii) dla istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych 110kV;
- w obszarze pasów technicznych: nie należy lokalizować budynków mieszkalnych lub innych przeznaczonych na pobyt ludzi (w indywidualnych przypadkach odstępstwa 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 niskiego napięcia wyniknie z rzeczywistej intensywności zabudowy na terenach przewidzianych w studium do zainwestowania oraz wysokości zapotrzebowania mocy przez przyszłych odbiorców;
- nie przewiduje się rozwoju energetyki odnawialnej o mocy przekraczającej 100 kW;
- opracowanie aktualnej „Koncepcji...” lub „Projektu założeń do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe”.

## 8.5. ZAOPATRZENIE W CIEPŁO

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

- uciepłwienie obszaru w oparciu o systemy ogrzewania gazowego oraz systemy wykorzystujące: energię elektryczną, olej niskosiarkowy lub odnawialne źródła energii, a także w oparciu o dopuszczoną sieć systemu centralnego zaopatrzenia w ciepło,
- dopuszczenie utrzymania korzystania z lokalnych kotłowni i palenisk indywidualnych, z jednoczesnym zaleceniem podłączenia do sieci ciepłowniczej lub gazowej po jej wybudowaniu lub innych proekologicznych systemów ogrzewania;
- 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;
- dalsza gazyfikacja miasta i gminy,
- 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.

## 8.6. ZAOPATRZENIE W GAZ

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

- głównym źródłem gazu dla miasta i gminy jest gazociąg wysokiego ciśnienia DN80 4,0 MPa, stanowiący odgałęzienia gazociągu wysokiego ciśnienia DN300 4,0 MPa relacji Sandomierz-Ostrowiec Świętokrzyski zasilający jedną stacją redukcyjno-pomiarową I-go stopnia położoną w miejscowości Dąbie;
- utrzymanie, modernizacja i lub w miarę potrzeby przebudowa istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia;

- zasilanie w gaz przewodowy z istniejących, modernizowanych i rozbudowywanych linii sieci dystrybucyjnej:
  - średniego ciśnienia zasilanych ze stacji redukcyjno-pomiarowych I<sup>o</sup>,
  - niskiego ciśnienia zasilanych ze stacji redukcyjno-pomiarowych II<sup>o</sup>;
- budowa i uruchomienie dystrybucyjnej sieci gazowej w nie zagazyfikowanych miejscowościach gminy w oparciu o studia programowe rozwoju gazyfikacji;
- modernizacja i w miarę potrzeby przebudowa istniejących sieci i urządzeń na terenach zurbanizowanych i dostosowanie ich do potrzeb zaopatrzenia miasta i gminy w gaz;
- sukcesywna rozbudowa istniejącej sieci gazowej wraz z koniecznymi stacjami redukcyjno – pomiarowymi I<sup>o</sup> i II<sup>o</sup> - w pierwszej kolejności zaleca się uzbroić istniejące tereny zabudowy, docelowo zaś (w następnych etapach inwestycji) zaleca się sukcesywną rozbudowę sieci na terenach nowoprzeznaczonych pod zabudowę (obszary rozwojowe) uwzględniając przy tym potrzeby wyznaczone przez chłonność terenów,
- w celu poprawy stanu środowiska wraz z rozwojem sieci gazowej należy wprowadzać sukcesywne ograniczenia, a następnie zakaz stosowania paliw stałych do celów komunalno-bytowych oraz grzewczych;
- dla istniejących i planowanych gazociągów wysokiego ciśnienia oraz istniejących i planowanych stacji redukcyjno-pomiarowych I<sup>o</sup> obowiązują strefy kontrolowane (definicja zgodnie z obowiązującym prawem) o szerokości zgodnej z przepisami odrębnymi; w strefach kontrolowanych zabrania się w szczególności lokalizowania wszelkiej zabudowy, nasadzenia drzew i krzewów w tym w szczególności zalesiania terenu oraz wieloletnich upraw sadowniczych oraz podejmowania działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu;
- 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 gaz.

## 8.7. 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.

## 8.8. 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, z zastosowaniem rozwiązań umożliwiających migrację organizmów wodnych.

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

Studium wyróżnia obszary, na których realizowane są cele publiczne o znaczeniu lokalnym należą do nich:

- tereny obsługi technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę (ujęcia wody, zbiorniki wyrównawcze wody pitnej), wraz z siecią wodociągową,
- teren obsługi technicznej w zakresie oczyszczania ścieków (oczyszczalnia ścieków) 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,
- tereny ogólnodostępnych parkingów (miejsc postojowych dla samochodów) i/lub garaży,
- pozostałe gminne tereny obsługi technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców,
- obszary i obiekty objęte formami ochrony przyrody stanowiącymi na poziomie gminy.

Wszelkie niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania miasta i gminy obiekty i urządzenia, a w szczególności: obiekty obsługi technicznej, urządzenia wodne i melioracji, drogi gminne, drogi wewnętrzne, obiekty i urządzenia komunikacji wodnej, zieleni parkową, publiczne usługi sportu, ciągi pieszo-jezdne, ciągi piesze, ścieżki rowerowe, ogólnodostępne parkingi (miejsc 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 i modernizację (przebudowę i rozbudowę) oraz budowę nowych odcinków dróg gminnych klasy zbiorczej, lokalnej i dojazdowej, wraz z towarzyszącą infrastrukturą;
- budowę nowych ścieżek rowerowych, wraz z towarzyszącą infrastrukturą,
- adaptację i modernizację oraz budowę nowych ciągów pieszych, wraz z towarzyszącą infrastrukturą,
- adaptację i modernizację oraz budowę nowych urządzeń obsługi technicznej w zakresie elektroenergetyki (stacje transformatorowe) wraz z siecią elektroenergetyczną SN i NN oraz obszarami niezbędnymi do ich konserwacji i modernizacji,
- adaptację i modernizację oraz budowę nowych urządzeń obsługi technicznej w zakresie gazownictwa (stacje redukcyjno – pomiarowe II<sup>o</sup>) wraz z rozdzielczą siecią gazową (średniego i niskiego ciśnienia),
- adaptację i modernizację oraz budowę nowych urządzeń obsługi technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę (ujęcia wody, stacje uzdatniania wody, zbiorniki retencyjne wody pitnej, ...), wraz z całą siecią wodociagową,
- adaptację i modernizację oraz budowę nowych urządzeń obsługi technicznej w zakresie oczyszczania ścieków wraz z całą siecią kanalizacyjną (kanalizacji sanitarnej i deszczowej),
- budowa sortowni odpadów oraz rozwój systemu segregacji odpadów,
- adaptację i utrzymanie ciągów drenażowych i melioracji wodnych;
- adaptację i modernizację oraz budowę nowych obiektów usług publicznych (administracji lokalnej, publicznych szkół podstawowych i gimnazjów, publicznych przedszkoli, domów opieki społecznej, placówek opiekuńczo – wychowawczych, publicznych obiektów ochrony zdrowia, zapewnienia bezpieczeństwa publicznego itp.),
- adaptację i modernizację oraz budowę nowych obiektów usług turystycznych i rekreacyjnych (bazy noclegowej, gastronomicznej itp.)
- adaptację i modernizację oraz w miarę potrzeby budowę nowych mieszkań komunalnych,
- adaptację i modernizację oraz w miarę potrzeby rozbudowę i organizację nowych cmentarzy,
- adaptację i modernizację oraz w miarę potrzeby zakładanie nowej gminnej zieleni urządzonej,
- adaptację i modernizację oraz w miarę potrzeby budowę nowych publicznych usług sportu,
- adaptację i modernizację oraz w miarę potrzeby budowę nowych publicznych usług kultury (np. świetlic środowiskowych) i sportu (ścieżki rowerowe i piesze, boiska sportowe, pływalnia miejska itp.);
- adaptację i modernizację 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, ...).

**Obszar rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym obejmuje miasto i gminę w granicach administracyjnych.**

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

## **10. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM, ZGODNIE Z USTALENIAMI PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA**

Studium wyróżnia obszary, na których realizowane są cele publiczne o znaczeniu ponadlokalnym należą do nich:

- sieć dróg krajowych, wojewódzkich i powiatowych,
- tereny kolei,
- infrastrukturę przesyłową i 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:

- zapewnienie możliwości przestrzennych dla:
  - rozbudowy drogi nr 74 jako drogi klasy głównej ruchu przyspieszonego z możliwością jej przekształcenia w drogę ekspresową (GP/S), problemem jest brak jednoznacznych ustaleń dla tych odcinków tej drogi, które mogą przebiegać w nowych korytarzach, wyniki dotychczasowych i niezakończonych opracowań należy traktować jako informację o takich możliwościach,
  - ewentualna budowa mostu przez Wisłę w Zawichoście w ciągu drogi wojewódzkiej nr 755, wraz z dojazdami omijającymi obszar zabudowy miasta,
  - budowy obwodnicy Zawichostu w ciągu drogi nr 777, klasy drogi głównej (G),

- przebudowy i rozbudowy dróg wojewódzkich do parametrów dróg głównych (G),
- przebudowy i rozbudowy dróg powiatowych do parametrów dróg klasy zbiorczej (Z) i lokalnej (L),
- przebudowy i rozbudowy linii kolejowej nr 25 do prędkości 120 – 200 km/h;
- budowę planowanej dwutorowej linii elektroenergetycznej 110 kV oraz stacji elektroenergetycznej 110/15 kV (GPZ) w Zawichoście;
- przebudowę i modernizację istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia DN80 4,0 MPa;
- powołanie projektowanego Parku Krajobrazowego Doliny Środkowej Wisły.

**Jako obszar rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym określa się miasto i gminę Zawichost.**

**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.**

## **11. OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEPROWADZENIA SCALEŃ I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, A TAKŻE OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ**

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.

### **11.1. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEPROWADZENIA SCALEŃ I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI**

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

### **11.2. OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ**

Nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznych, dla których następowałby obowiązek sporządzenia planów.

## **12. 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 (załącznik graficzny nr 2 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Zawichost - "Część II. Kierunki zagospodarowania przestrzennego", schemat 2 "Obszary planowanych prac planistycznych, w tym obszary mogące wymagać zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolne i nieleśne"), obejmujące obszary:

- 1) miasta Zawichost (na części obszaru miasta istnieją obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, dla których Urząd Miejski planuje wprowadzić zmiany),
- 2) planowanych obszarów powierzchniowej eksploatacji kopalni.

Granice przedmiotowych obszarów powinny być każdorazowo zweryfikowane i ustalone w oparciu o przeprowadzone analizy – zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Kolejność sporządzania tych planów będzie zależała od potrzeb.

Na obszarze gminy Zawichost występują grunty rolne kl. I - III oraz grunty rolne wytworzone z gleb pochodzenia organicznego. Dla terenów przeznaczonych do zainwestowania wskazanych w studium, które leżą na ww. gruntach

oraz na glebach pochodzenia organicznego<sup>1</sup>, może zająć konieczność zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolne. W związku z powyższym Urząd Miejski w miarę potrzeb określi zasięg przestrzenny opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W miarę możliwości i potrzeb zaleca się łączenie obszarów objętych uchwałą o przystąpieniu do sporządzenia mpzp w większe kompleksy, co pozwoli na całościowe rozwiązanie układów komunikacyjnych i funkcjonalno-przestrzennych. Ma to szczególne znaczenie dla terenów użytkowanych rolniczo, a przeznaczanych na cele budowlane.

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

### **13. 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 I, II, III klasy bonitacji 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 Wisły i pozostałych cieków i zbiorników wodnych, w szczególności na terenach podmokłych,
- zachowanie charakteru elementów składających się na rolniczą przestrzeń produkcyjną w tym na krajobraz rolniczy,
- na obszarach Re (rolnictwa ekstensywnego) zaleca się zachowanie i wprowadzanie nowej zieleni śródpolnej w sąsiedztwie cieków, celem eliminacji źródeł powierzchniowego zanieczyszczenia wód powierzchniowych i podziemnych, jakimi może być intensywnie 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:

- maksymalna ochrona i utrzymanie w dotychczasowym użytkowaniu gruntów leśnych, z uwagi na ich znaczenie ochronne, ekologiczne i gospodarcze,
- dopuszcza się zwiększenie areалу gruntów leśnych oraz wzrost udziału lasów o funkcji ochronnej,
- zwiększanie areálu 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,
- zalesianie gruntów na terenie gminy winno być zgodne z operatem granicy polno-leśnej, w którym należy wskazać miejsca i kolejność zalesień,
- na terenie lasów dopuszcza się rozwój funkcji rekreacyjnych na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

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

Na terenie gminy część lasów podlega ochronie na podstawie art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (tekst jednolity Dz. U. 2015 r., poz. 2100, ze zm.).

### **14. OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ ORAZ OBSZARY OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH**

Szczegółowe granice obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi wraz z oceną ryzyka powodziowego zawiera załącznik graficzny do studium. Granice tych obszarów pochodzą z map zagrożenia powodziowego (MZP) i mapy ryzyka powodziowego (MRP), które są dokumentem urzędowym w myśl art. 76 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeksu postępowania administracyjnego (dokumentem planistycznym).

Zgodnie z art. 88f ust. 5 ustawy Prawo wodne, przedstawione na mapach zagrożenia powodziowego obszary stanowią podstawę do planowania i zagospodarowania przestrzennego na różnych poziomach.

---

<sup>1</sup> Stosownie do przepisu art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tj. Dz. U. z 2015 r., poz. 909 ze zm.) przeznaczenie gruntów rolnych o wysokiej przydatności rolniczej i leśnych na cele nierolnicze i nie leśne na obszarach wiejskich dokonuje się w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt. 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego określa się obowiązkowo m.in. granice i sposoby zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią. Zgodnie z art. 9 pkt 6c ustawy Prawo wodne przez obszary szczególnego zagrożenia powodzią – rozumie się:

- a) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat,
- b) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat,
- c) obszary, między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnym wysokim brzegiem, w który wbudowano trasę wału przeciwpowodziowego, a także wyspy i przymuliska, o których mowa w art. 18, stanowiące działki ewidencyjne,
- d) pas techniczny w rozumieniu art. 36 ustawy z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej.

Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują zakazy, nakazy, ograniczenia i dopuszczenia wynikające z przepisów odrębnych, zgodnie z którymi: na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią zabrania się wykonywania robót oraz czynności utrudniających ochronę przed powodzią lub zwiększających zagrożenie powodziowe, w tym:

- 1) wykonywania urządzeń wodnych oraz budowy innych obiektów budowlanych, z wyjątkiem dróg rowerowych;
  - 2) sadzenia drzew lub krzewów, z wyjątkiem plantacji wiklinowych na potrzeby regulacji wód oraz roślinności stanowiącej element zabudowy biologicznej dolin rzecznych lub służącej do wzmocnienia brzegów, obwałowań lub odsypisk;
  - 3) zmiany ukształtowania terenu, składowania materiałów oraz wykonywania innych robót, z wyjątkiem robót związanych z regulacją lub utrzymywaniem wód oraz brzegu morskiego, a także utrzymywaniem, odbudową, rozbudową lub przebudową wałów przeciwpowodziowych wraz z obiektami związanymi z nimi funkcjonalnie.
- Jeżeli nie utrudni to ochrony przed powodzią, dyrektor regionalnego zarządu gospodarki wodnej może, w drodze decyzji, na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, zwolnić od ww. zakazów.

Krajowy Zarząd Gospodarki Wodnej, aktualnie opracowuje MasterPlan dla obszaru dorzecza Wisły.

Na terenie miasta i gminy Zawichost nie występują udokumentowane obszary narażone na osuwanie się mas ziemnych. Występuje natomiast wiele obszarów predysponowanych do osuwania się mas ziemnych.

Potencjalne zagrożenie występuje na zboczach wąwozów i skarp, zwłaszcza przy dużym uwilgotnieniu gruntu - obszary potencjalnie zagrożone osuwaniem (nieudokumentowane) oznaczono na załączniku graficznym. Na obszarach potencjalnie zagrożonych osuwaniem obowiązuje zakaz lokalizowania nowych budynków, zgodnie z przeznaczeniem terenu wskazanym dla tych obszarów na załączniku graficznym oraz kierunkami zmian w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów, określonym w rozdziałach powyżej. Dopuszcza się możliwość zachowania istniejącej zabudowy, bez możliwości jej rozbudowy.

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

Na terenie miasta i gminy brak jest obiektów lub obszarów, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.

## **16. 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. Z 2015 R. POZ. 2120)**

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

## **17. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI**

Na obszarze miasta i gminy Zawichost 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 wskazane na załączniku graficznym nr 2 (rysunek kierunków zagospodarowania przestrzennego):

- 1.1. Zakład Przetwórstwa Surowców Chemicznych i Mineralnych „PIOTROWICE” Sp. z o.o. położony w miejscowości Piotrowice, wskazany w studium do kierunkowych przekształceń w funkcję „tereny aktywności gospodarczej w tym zabudowy przemysłowej, produkcyjnej wysokiej i średniowysokiej, składów i magazynów,, i oznaczoną na rysunku symbolem AGw, z zaleceniem aby obiekty i zagospodarowanie funkcji kierunkowej nie niosło uciążliwości dla środowiska i ludzi;
- 1.2. kompleks zabudowy byłego SKR w Czyżowie Szlacheckim, wskazany w studium do kierunkowych przekształceń w funkcję „tereny aktywności gospodarczej, w tym zabudowy produkcyjnej o charakterze rolniczym,, i oznaczoną symbolem AGr, z zaleceniem aby obiekty i zagospodarowanie funkcji kierunkowej nie niosło uciążliwości dla środowiska i ludzi;
- 1.3. kompleks zabudowy położony w miejscowości Czyżów Szlachecki przy drodze wojewódzkiej nr 755 wskazany w studium do kierunkowych przekształceń w funkcje oznaczone na rysunku symbolami U (tereny zabudowy usługowej) i AGr (tereny aktywności gospodarczej, w tym zabudowy produkcyjnej o charakterze rolniczym), z zaleceniem aby obiekty i zagospodarowanie funkcji kierunkowych nie niosło uciążliwości dla środowiska i ludzi;
- 1.4. kompleks zabudowy należący do zespołu dworskiego, położonego w miejscowości Linów, zawierający na swym obszarze obiekt wpisany do rejestru zabytków pod nr A.782/1, wskazany w studium do kierunkowych przekształceń w funkcje zieleni urządzonej z zabudową usługową oznaczona symbolem ZP/U, z zaleceniem aby obiekt i zagospodarowanie funkcji kierunkowej nie niosło uciążliwości dla środowiska i ludzi.

Działania na ww. terenach 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;
- modernizację infrastruktury technicznej;
- poprawę jakości i funkcjonalności zagospodarowania terenu działki, zespołu działek lub obszaru.

Rekultywacji wymagają obszary na których wydobywa się lub będzie się wydobywać surowce metodą odkrywkową, tj.:

- 2.1. obszar wydobycia ziemi krzemionkowej położony w obrębie geodezyjnym Piotrowice,
- 2.2. obszary wydobycia piasku, położone w obrębie geodezyjnym Zawichost,

Działania terenach rekultywacji powinny być zgodne z przepisami odrębnymi.

## **18. OBSZARY ZDEGRADOWANE**

Na obszarze miasta i gminy Zawichost nie występują obszary zdegradowane.

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

Działki zajęte pod linią kolejową nr 25 Łódź Kaliska – Dębica stanowią tereny zamknięte, w myśl ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne.

Na terenie miasta i gminy Zawichost nie występują tereny zamknięte oraz strefy ochronne, dla których nie sporządza się miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, o których mowa w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Granice terenów zamkniętych zostały wskazane na rysunku kierunków zagospodarowania przestrzennego – załącznik graficzny nr 2.

## **20. OBSZARY PROBLEMOWE**

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