

**STUDIUM  
UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

**MIASTA I GMINY  
ŻUROMIN**

**KIERUNKI  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

**(zmiana)**

Zmiany w tekście oznaczono w następujący sposób:

- dodawaną treść oznaczono zieloną czcionką
- usuwaną treść oznaczono czerwoną czcionką

Żuromin, 2008 2019 r.

## WSTĘP

Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Żuromin, zatwierdzonego uchwałą nr 193/XXXI/2001 Rady Miejskiej w Żurominie z dnia 9 lutego 2001 roku w trybie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, jest sporządzona w związku z uchwałą nr 55/X/07 z dnia 23 lipca 2007 roku Rady Miejskiej w Żurominie w sprawie przystąpienia do zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Żuromin oraz uchwałą Nr 46/VI/19 Rady Miejskiej w Żurominie z dnia 27 marca 2019 r. w sprawie przystąpienia do zmiany części studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Żuromin, na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80/2003, poz. 717, z późniejszymi zmianami). Zgodnie z tą ustawą celem studium jest określenie polityki przestrzennej gminy, w tym lokalnych zasad zagospodarowania, jako wiążących dla organów gminy przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Podstawowymi przesłankami do podjęcia sporządzenia zmiany studium były:

- wnioski w zakresie określenia obszarów preferowanych w studium pod lokalizację elektrowni wiatrowych,
- konieczność wprowadzenia ustaleń oraz zmiany ustaleń, których brak lub sposób sformułowania utrudniał optymalną gospodarkę przestrzenną w mieście i gminie,
- wnioski o zmianę planowanego przebiegu obejścia drogowego miasta na drodze wojewódzkiej nr 563 gr. woj. – Żuromin - Mława,

(Powyższe, o charakterze doraźnym, przesłanki nie mają istotnego znaczenia dla, określonych w dotychczas obowiązującym studium, celów i kierunków rozwoju).

Dodatkowo bardzo istotną (a może nawet zasadniczą) przesłanką była przesłanka formalna, wynikająca z odmiennego umocowania prawnego studium w obecnie obowiązującej ustawie z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w stosunku do jego umocowania wynikającego z ustawy, pod rządami której było sporządzone. Obecnie obowiązująca bowiem konieczność „zgodności” miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, z ustaleniami studium sporządzanego w sytuacji jedynie konieczności „badania spójności” z nim tych planów, sprowadziła studium do roli quasi decyzyjnej, czyli do roli do której nie było przygotowane.

Potrzeba zmiany studium zaszła przy niezmiennych istotnych uwarunkowaniach zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy, wynikających z nich możliwości szans oraz podstawowych problemów rozwoju i w związku z tym przy zachowaniu określonych w nim celów i kierunków rozwoju. Zaszła bowiem, w okresie obowiązywania studium, zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy nie rzutują na uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego w stopniu mogącym mieć wpływ na zmianę, określonych w tym studium, kierunków jego zagospodarowania.

W związku z powyższym projekt zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Żuromin przygotowano

uwzględniając zmiany, które zaszły w zagospodarowaniu przestrzennym w latach 2000 – 2007 oraz w latach 2008-2019.

W części I – uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego – zostały wprowadzone zmiany techniczne oraz porządkujące zawartą problematykę, zostały uaktualnione dane oraz wzięto pod uwagę nowe uwarunkowania, które zaistniały po roku 2001 lub ich uwzględnienie wynika ze zmienionych przepisów prawnych.

Celem zmiany dokonywanej w 2020 r. jest wyznaczenie obszarów rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW i ustalenie dla nich kierunków zagospodarowania a także aktualizacja uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego.

Odnośnie II części studium - kierunków zagospodarowania przestrzennego, merytoryczne zmiany w jej opisowej części wprowadzono zaznaczając je w następujący sposób:

- usunięte fragmenty treści zaznaczono **czerveną czcionką**,
- nowowprowadzone treści zaznaczono **zieloną czcionką**.

Rysunki studium sporządzono, łącznie dla obszaru miasta i gminy, na planszach w skali 1:10 000.

## WPROWADZENIE

**Kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Żuromin** zostały opracowane jako drugi etap prac nad **studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Żuromin**. Merytoryczną podstawą określenia kierunków zagospodarowania przestrzennego było szczegółowe rozpoznanie stanu istniejącego (I etap prac) i wynikających stąd uwarunkowań dalszego rozwoju, które zidentyfikowano w podziale na:

- inspirujące rozwój (zbiór czynników i zjawisk pozytywnych), których wykorzystanie jest podstawą rozwoju obszaru,
- ograniczające rozwój przestrzenny (problemy rozwoju), których likwidacja stanowi warunek pozytywnych przekształceń zachodzących w przestrzeni.

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która stanowi formalną podstawę opracowania zmiany studium, określono:

- kierunki zmian w strukturze przestrzennej miasta i gminy oraz w przeznaczeniu terenów;
- kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy;
- obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów oraz ochrony krajobrazu kulturowego;
- obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego i ustaleń programów, zawierających zadania rządowe;
- obszary przestrzeni publicznych, dla których jest obowiązek sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
- obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w związku z planowaną lokalizacją obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m<sup>2</sup>;
- obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające uzyskania zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
- kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej;
- obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych;
- obszary wymagając przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji;

Nie ma przesłanek do określenia:

- obszarów oraz zasad ochrony uzdrowisk;
- obszarów i zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- obszarów, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszarów wymagających scaleń i podziału nieruchomości;
- obiektów lub obszarów, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny;
- obszarów pomników zagłady i ich stref ochronnych;
- granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych;

Integralną częścią opracowania jest plansza w skali 1:10000 dla terenu miasta i gminy – kierunki zagospodarowania przestrzennego.

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

Analiza wewnętrznych i zewnętrznych uwarunkowań dotychczasowego zagospodarowania przestrzennego pozwala na określenie czynników sprzyjających rozwojowi:

- znaczne kompleksy obszarów otwartych, o nie zdegradowanym krajobrazie, na obszarze gminy oraz wokół miasta, stwarzają możliwość zachowania dobrej kondycji ekosystemów i efektywnego ich wykorzystania dla potrzeb rekreacji i wypoczynku,
- duża atrakcyjność przyrodnicza obszaru w rejonie Tadajówka - Raczyń, zachowane miejsca bytowania ptactwa wodnego i błotnego, kompleksy zbiorowisk łąkowych, szuwarowych, torfowiskowych i leśnych,
- podjęte działania w kierunku realizacji wielofunkcyjnego zbiornika wodnego „Poniatowo” na Wkrze oraz sukcesywne wprowadzanie dolesień na tereny o niskich wartościach bonitacyjnych to czynniki mogące w decydujący sposób podnieść atrakcyjność rekreacyjno - wypoczynkową obszaru,
- uwarunkowania przyrodnicze stwarzają możliwość:
  - rozwoju produkcji zbóż konsumpcyjnych i roślin przemysłowych - głównie w środkowo - wschodniej części gminy (rejon koncentracji gleb dobrych jakościowo),
  - produkcji zbóż paszowych i ziemniaków,
  - rozwoju chowu i hodowli bydła (duża ilość użytków zielonych - ok. 35% użytków rolnych i bliskość mleczarni) oraz trzody chlewnej,
- korzystne warunki rozwoju produkcji drobiarskiej stanowią istniejące obiekty o łącznej pow. użytkowej ok. 115 tys. m<sup>2</sup>, (wg Spisu rolnego 1996r) ok. 130 tys. m<sup>2</sup>, (wg Spisu rolnego 2002r),

- korzystne warunki dla tworzenia przetwórstwa rolno - spożywczego (głównie na terenie miasta),
- korzystne warunki środowiskowe w zakresie czystości gleb przydatne do produkcji surowców rolniczych o wysokich parametrach jakościowych,
- możliwość podejmowania, w kontekście atrakcyjności przyrodniczo - krajobrazowej obszaru, różnych form usług związanych z rekreacją i wypoczynkiem - wczasy ekologiczne w zagrodach wiejskich, mała gastronomia, sprzedaż własnych produktów rolnych, ...
- istniejące na terenie gminy głębokie odwierty dają podstawy do rozważań nad możliwością udostępnienia wód i wykorzystania energii geotermalnej do celów ciepłowniczych (zastąpienie tradycyjnych nośników energii) a także rozwoju balneologii i rekreacji na terenie obszarów chronionych,
- wykształcona, w stopniu zapewniającym dobre powiązania wewnątrz gminne, sieć dróg publicznych układu nadrzędnego oraz dróg gminnych i lokalnych, pomimo nieodpowiedniej ich jakości,
- przewidziany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta teren pod, konieczną dla optymalizacji jego układu drogowego, ulicę odciążającą centrum miasta z ruchu tranzytowego,
- opracowana „Koncepcja programowa gazyfikacji miasta i gminy Żuromin” oraz prowadzone prace projektowe dot. planowanego gazociągu wysokiego ciśnienia Sierpc - Żuromin - Rybno,
- zagospodarowanie złoża kruszywa naturalnego „Wiadrowo” oraz podjęcie działań w kierunku eksploatacji piasków w rejonie prognostycznym „Dębsk” - możliwość aktywizacji gospodarczej gminy w oparciu o wydobywanie i przetwórstwo tych surowców.

## II. IDENTYFIKACJA PODSTAWOWYCH PROBLEMÓW ROZWOJU

Szczegółowe rozpoznanie stanu zagospodarowania przestrzennego i możliwości rozwoju, przeprowadzone w ramach I etapu opracowania **studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Żuromin - studium uwarunkowań przestrzennych**, pozwala na identyfikację głównych problemów mających wpływ na sposób zagospodarowania przestrzennego gminy.

Są to problemy:

- przyrodnicze i ekologiczne,
- społeczne,
- strukturalne,
- środowiska kulturowego,
- w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.

## **1. Problemy przyrodnicze i ekologiczne**

- ponadnormatywne zanieczyszczenie wód rzeki Wkry, będące wynikiem zaniedbań w zakresie gospodarki wodno - ściekowej w obrębie miasta i gminy oraz w zlewni górnej Wkry a także niskich reżimów ochronnych w rolnictwie, stwarza zagrożenie dla życia biologicznego oraz ogranicza bezpośrednio wykorzystanie wód m.in. do nawodnień oraz na cele rekreacyjne,
- sukcesywne obniżanie poziomu wody gruntowej, a co za tym idzie, obserwowane przesuszanie terenu w rejonie projektowanego rezerwatu przyrody, prowadzi do zaniku wielu istniejących tu fitocenzoz oraz znacznych ubytków we florze i faunie,
- bardzo niski stopień lesistości obszaru gminy, przy jednoczesnym rozdrobnieniu i rozproszeniu istniejących kompleksów leśnych osłabia hydrologiczną i klimatotwórczą rolę lasów oraz raz jego znaczenie jako stabilizatora wód gruntowych,
- niedoinwestowanie w urządzenia gospodarki wodno - ściekowej, duża dysproporcja między zaopatrzeniem w wodę a zorganizowanym odprowadzeniem ścieków wobec dynamicznej rozbudowy wodociągów wiejskich oraz niedoinwestowania w zakresie gospodarki ściekowej miasta i gminy,

## **2. Problemy środowiska kulturowego**

- brak studium historyczno - urbanistycznego miasta,
- brak pełnego rozpoznania archeologicznego miasta i gminy,
- trudności w zachowaniu i ochronie obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz postulowanych do ochrony,
- niski stopień zachowania historycznych układów przestrzennych,
- niski stopień zachowania reliktyw kultury i własności szlacheckiej w postaci założeń podworskich, jako przykładów dawnego typu osadnictwa i rodzaju gospodarki rolnej,
- brak określenia (i realizacji) standardów w zakresie zabudowy (szczególnie w miejscowościach o historycznych układach i dobrze zachowanym krajobrazie), zarówno w sensie kształtu, jak i technologii budowania,
- niska atrakcyjność miejsc i obiektów o wartościach kulturowych,
- problemy z zachowaniem i ochroną zabytków sztuki ludowej (chaty wiejskie, krzyże i kapliczki przydrożne) oraz gromadzeniem i ochroną zabytków ruchomych.

### **3. Problemy społeczne**

- postępujący proces starzenia się ludności gminy, przejawiający się wysokim odsetkiem ludzi starych w kontekście konieczności zapewnienia właściwej opieki społecznej i medycznej
- proces odmładzania się ludności miasta i wynikająca stąd konieczność zabezpieczenia właściwych warunków nauczania i wychowania,
- relatywnie wysokie obciążenie demograficzne ludności produkcyjnej przez niepracujących,
- występujące bezrobocie. Od 1993 do końca 1999 roku miasto - gmina była zaliczona, w skali kraju, do obszarów zagrożonych szczególnie wysokim bezrobociem,
- postępujący proces zubożenia ludności gminy - około 15 % mieszkańców objętych jest różnymi formami pomocy społecznej.

### **4. Problemy strukturalne**

- niedostateczny poziom wyposażenia jednostek osadniczych gminy w społeczną infrastrukturę,
- rozproszenie obiektów i urządzeń usługowych na terenie gminy oraz ich niski standard,
- konieczność wymiany starej substancji mieszkaniowej - około 9 % zasobów mieszkaniowych na terenach wiejskich, a około 6 % w mieście znajduje się w budynkach o łatwopalnej konstrukcji,
- niska aktywność gospodarcza na terenach wiejskich - mała liczba podmiotów gospodarczych i małe zatrudnienie (97 podmiotów gospodarczych o zatrudnieniu do 5 osób),
- niedostateczne powiązanie bazy surowcowej z przetwórstwem rolno - spożywczym,
- ograniczone możliwości rozwoju agroturystyki, mimo dużej atrakcyjności przyrodniczo - krajobrazowej, wynikające z niskiego standardu warunków lokalowych zabudowy mieszkaniowej (głównie w zabudowie zagrodowej) i braku bazy turystycznej ogólnodostępnej (szczególnie w obszarach wsi),
- niedobór terenów (będących własnością komunalną) wyposażonych w odpowiednią infrastrukturę techniczną i o właściwej lokalizacji dla realizacji celów publicznych,

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



- średnio korzystne położenie pod względem komunikacyjnym - miasto jest odległe od sieci dróg krajowych oraz linii kolejowych,
- niedoinwestowanie w zakresie dróg - stosunkowo niska jakość techniczna (nawierzchnie, nośność, szerokość, pobocza) dróg szczególnie gminnych i lokalnych pomimo korzystnego wskaźnika utwardzenia dróg publicznych,
- krzyżujące się w centrum miasta drogi wojewódzkie i wzrastający na nich ruch stwarzają konieczność podjęcia działań ograniczających intensywność ruchu tranzytowego w śródmieściu,
- brak dostępności gazu ziemnego sieciowego na terenie miasta i gminy,
- brak zorganizowanego systemu odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków.

### III. CELE ROZWOJU

Cele rozwoju miasta i gminy wynikają ze wskazanych jego możliwości i problemów jak również z kierunków polityki przestrzennego zagospodarowania kraju. Rozwój rejonu powinien polegać na pełnym zaspokojeniu potrzeb społeczności lokalnej, przy jednoczesnym zrównoważonym zagospodarowywaniu terenów.

Jako wiodące cele rozwoju miasta i gminy można przyjąć:

- wzrost aktywizacji gospodarczej miasta i gminy poprzez:
  - koncentrację w mieście funkcji przemysłowych, w tym przemysłu przetwórstwa rolno - spożywczego,
  - rozwój małych zakładów produkcyjnych,
  - rozwój lokalnego rynku pracy,
  - rozwój funkcji obsługi ruchu turystyczno - wypoczynkowego, szczególnie w mieście Żuromin,
  - promocję miasta i gminy (ich możliwości, szans rozwoju) ,
- poprawę jakości życia mieszkańców poprzez:
  - wzrost podaży miejsc pracy,
  - poprawę warunków zamieszkania,
  - zapewnienie odpowiedniego standardu usług w tym terenów sportu i rekreacji,
- ochronę i racjonalne kształtowanie środowiska przyrodniczego i kulturowego poprzez:
  - zachowanie i wspomaganie istniejących walorów środowiska przyrodniczego,
  - utrzymanie i rewaloryzacja zasobów materialnych dziedzictwa kulturowego,
  - wprowadzenie zalesień i zadrzewień,
  - racjonalne wykorzystanie surowców mineralnych z jednoczesną rekultywacją terenów poeksploatacyjnych,
- rozwój i usprawnienie systemów komunikacji i infrastruktury technicznej poprzez:

- poprawę oraz podniesienie stanu technicznego i parametrów użytkowych systemu dróg i ulic,
- wyznaczenie i realizacja tras i ścieżek rowerowych,
- stworzenie kompleksowych systemów gospodarki wodno-ściekowej,
- realizację programu gazyfikacji miasta i gminy,
- kształtowanie ładu przestrzennego poprzez:
  - uporządkowanie zabudowy jednostek osadniczych,
  - uporządkowanie zagospodarowania przestrzennego terenów w rejonie doliny rzeki Wkry,
  - wyeliminowanie konfliktów wynikających z różnych sposobów użytkowania terenów.

## IV. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

### 1. Struktura funkcjonalno – przestrzenna

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

- **Strefa A - miejska** - strefa intensywnego rozwoju funkcji osadniczo-usługowych i produkcyjnych, w oparciu o ukształtowany ośrodek miejski, posiadający korzystne położenie i możliwości rozwoju .
- **Strefa B - rolno - leśna**, o dominującej funkcji rolniczej w oparciu o potencjał rolniczej przestrzeni produkcyjnej o korzystniejszych uwarunkowaniach glebowych. Obejmuje obszary położone we wschodniej części gminy
- **Strefa C - leśno - rekreacyjna** - oparta na korzystnych uwarunkowaniach przyrodniczo - krajobrazowych rejonu, który jednocześnie posiada mniej korzystne uwarunkowania dla produkcji rolnej. Obejmuje obszar doliny rzeki Wkry i większych kompleksów leśnych zachodniej części gminy.

### 2. Główne kierunki zagospodarowania przestrzennego w strefach funkcjonalno – przestrzennych

Podstawowe kierunki zagospodarowania przestrzennego i główne działania w wydzielonych strefach przedstawiają się następująco:

**Strefa A - miejska** - tworzenie warunków dla rozwoju funkcji osadniczo - usługowych i produkcyjnych. Koncentracja działań powinna zmierzać w kierunku wzmocnienia organizmu miejskiego Żuromina jako ośrodka obsługi ludności (w tym ruchu turystycznego - wypoczynkowego w tym rejonie) oraz ośrodka przetwórstwa rolno - spożywczego na bazie lokalnej produkcji rolnej.

Główne kierunki działania zmierzające do realizacji celów na tym obszarze:

- podniesienie atrakcyjności poprzez:
  - przekształcenie i rehabilitacja centralnej części miasta z ukierunkowaniem na cele usługowo - mieszkaniowe, uwzględniające obsługę ruchu turystyczno - wypoczynkowego rejonu. Konieczność opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru objętego ochroną konserwatorską, uwzględniającego szczegółowe wytyczne konserwatorskie,
  - poprawa struktury funkcjonalno - przestrzennej szczególnie w kontekście rozwiązania problemów komunikacyjnych miasta (eliminacja ruchu tranzytowego z centrum, urządzenie parkingów dla samochodów w rejonie centrum oraz w rejonie planowanych dróg obwodowych),
  - dostosowanie nowych inwestycji do skali, rozwiązań funkcjonalnych, kształtu i technologii budowlanej zachowanych, wartościowych kulturowo obiektów.
  - kreowanie wizerunku miasta poprzez odtworzenie i utrzymanie historycznych układów przestrzennych wraz z pozostałościami dawnego układu parcelacyjnego, odbudowę i dbałość o miejsca stanowiące tożsamości miasta - zespół sakralny, teren najstarszej części miasta, cmentarze. Stworzenie warunków do zaspokojenia zainteresowań poznawczych oraz odczucia indywidualnego klimatu miasta,
- tworzenie warunków dla aktywizacji gospodarczej w oparciu o korzystne położenie w układzie komunikacji drogowej oraz korzystne uwarunkowania hydrogeologiczne,
- rozwój zorganizowanej bazy ogólnodostępnej dla obsługi ruchu turystyczno - wypoczynkowego, stanowiącej uzupełnienie oferty regionu, w kontekście korzystnych uwarunkowań do rozwoju budownictwa letniskowego i gospodarstw agroturystycznych,
- przygotowanie oferty terenów - ukierunkowanie gospodarki gruntami na tworzenie zasobów komunalnych z przeznaczeniem na poszczególne funkcje,
- intensyfikacja użytkowania terenów przy równoczesnym likwidowaniu konfliktów funkcjonalno - przestrzennych,
- usprawnienie tranzytowego ruchu drogowego przebiegającego przez miasto przy równoczesnym uwzględnieniu konieczności optymalnej obsługi terenów rozwojowych,
- rozbudowa systemów infrastruktury technicznej w celu podniesienia standardu istniejącej zabudowy oraz zapewnienia odpowiedniego wyposażenia infrastrukturalnego terenów rozwojowych miasta,
- zapewnienie odpowiedniego funkcjonowania systemu przyrodniczego miasta poprzez zwiększenie powierzchni terenów zielonych oraz lokalizowanie nowych w sposób ułatwiający przewietrzanie terenu, tj. równoległe do kierunków wiatrów przewietrzających,
- przekształcanie otoczenia miasta w obszary ekologiczne z jednoczesnym skutecznym ograniczaniem różnego rodzaju naruszeń środowiska na terenie miasta,

- powiązanie systemu przyrodniczego miasta z atrakcyjnymi terenami otwartymi w jego strefie zewnętrznej poprzez zwiększenie powierzchni terenów zielonych oraz stworzenie (wzmocnienie) systemu spójnych, czytelnych ciągów przyrodniczych mających duże znaczenie dla funkcjonowania miasta,
- preferowanie rozwoju przetwórstwa rolno-spożywczego,
- tworzenie warunków dla rozwoju usług dla rolnictwa (magazyny, punkty skupu, hurtownie itp.)
- ochrona większych kompleksów gleb dobrych jakościowo (kl. II - IV) przed zmianą przeznaczenia na cele nierolnicze,
- rozwój rolnictwa z utrzymaniem dotychczasowej specjalizacji, tradycji upraw i ukształtowanych kierunków produkcji rolnej,
- rozbudowa systemów infrastruktury technicznej w celu podniesienia standardu istniejącej zabudowy oraz zapewnienia odpowiedniego wyposażenia infrastrukturalnego terenów przewidzianych do zabudowy,
- urządzenie ścieżek i tras rowerowych,
- promocja miasta oraz jego szans i możliwości rozwoju,

**Strefa B - rolno - leśna** - wykorzystanie rolniczej przestrzeni produkcyjnej dla rozwoju funkcji rolniczej.

Główne kierunki działań w tej strefie:

- ochrona gleb o najwyższych wartościach bonitacyjnych przed zmianą przeznaczenia na cele nie rolnicze poprzez ograniczanie rozpraszania zabudowy,
- rozwój rolnictwa z uwzględnieniem istniejącej specjalizacji gospodarstw, tradycji i wykształconych kierunków produkcji rolnej,
- utrzymanie w dotychczasowym użytkowaniu trwałych użytków zielonych oraz racjonalne ich wykorzystanie jako bazy paszowej dla produkcji zwierzęcej,
- wprowadzanie zalesień nowych i uzupełniających - przede wszystkim na gruntach słabych jakościowo,
- tworzenie warunków do wprowadzania funkcji uzupełniających względem rolnictwa – agroturystyka, małe zakłady usługowe lub przetwórcze,
- ochrona wód powierzchniowych i gruntowych przed zanieczyszczeniem związkami pochodzącymi z działalności rolniczej,
- wprowadzanie zalesień oraz zadrzewień (śródpolnych i przydrożnych), modyfikujących stosunki mikroklimatyczne i hydrologiczne oraz przeciwdziałających degradacji gleb. Zwiększenie udziału terenów biologicznie czynnych w ogólnym bilansie powierzchni ma wpływ na jakość środowiska zdolnego do przynajmniej częściowego rekompensowania jego antropogenicznych obciążeń,
- zapewnienie optymalnych warunków dla funkcjonowania przyrody poprzez utrzymanie istniejących ciągów przyrodniczych szczególnie doliny rzeki Wkry, stanowiącej korytarz ekologiczny o znaczeniu ponadlokalnym. Celem ochrony jest utrzymanie krajowego powiązania ekologicznego, zachowanie głównej rynny

przewietrzającej oraz osiągnięcie zakładanej II klasy czystości umożliwiającej bezpośrednio rekreacyjne wykorzystanie wód,

- możliwość wykorzystania warunków naturalnych dla lokalizacji elektrowni wiatrowych,
- racjonalna eksploatacja złóż surowców tj. z równoczesną rekultywacją terenu w kierunku określonym w projekcie gospodarowania złożem aż do całkowitego wyeksploatowania złoża.

**Strefa C - leśno - rekreacyjna** - optymalizacja zagospodarowania przestrzennego obszaru dla jego wykorzystania na te cele przy założeniu pełnej zgodności zagospodarowania z wymogami ochrony środowiska przyrodniczego.

Główne kierunki działań w tej strefie:

- poprawa stanu czystości wód powierzchniowych jako podstawowy warunek racjonalnego rozwoju tego rejonu w zakresie funkcji: ochronnej, rekreacyjnej i gospodarczej,
- zwiększenie walorów przyrodniczych terenu poprzez wprowadzanie zalesień w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących już powierzchni leśnych przeznaczając na ten cel grunty nieprzydatne dla rolnictwa (nieużytki, enklawy leśne) oraz takie, na których produkcja rolna jest nieopłacalna (grunty najłabsze jakościowo – kl. VI i VIz),
- zwiększenie atrakcyjności turystycznej obszaru poprzez realizację zbiornika wodnego na rzece Wkrze w rejonie miejscowości Poniatowo (odbudowa dawnego piętrzenia),
- przestrzeganie zasad gospodarowania na terenach objętych ochroną (obszar Natura 2000, obszar chronionego krajobrazu) oraz przewidzianych do ochrony (projektowany rezerwat przyrody bądź użytek ekologiczny „Torfowisko Siemcichy”), pozwoli zachować wysokie walory przyrodnicze i estetyczne krajobrazu,
- rozwojowi turystyki na obszarach cennych przyrodniczo i krajobrazowo tj. dla których ustanowiono rygory ochronne oraz ograniczenia funkcji gospodarczych, powinno towarzyszyć zagospodarowanie przestrzenne nie powodujące przekroczenia naturalnej chłonności terenów,
- lokalizacja obiektów rekreacyjnych na terenach charakteryzujących się korzystnymi warunkami klimatyczno-zdrowotnymi tj. w sąsiedztwie terenów leśnych. Ewentualne zagospodarowanie turystyczne terenów leśnych powinno uwzględniać ich odporność siedliskowo-drzewostanową,
- utrzymanie dotychczasowych form zagospodarowania rolniczego,
- rozwój kierunków produkcji rolnej z wykorzystaniem użytków zielonych,
- preferowanie rozwoju rolnictwa ekologicznego i produkcji surowców rolniczych o wysokich parametrach jakościowych,
- tworzenie warunków (poprawa standardu warunków mieszkaniowych w zabudowie rolniczej, promocja) dla rozwoju agroturystyki,
- zalesianie gruntów słabych jakościowo.

### 3. Ustalenia w zakresie zagospodarowania przestrzennego

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

##### Środowisko przyrodnicze

- obszar specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 Doliny Wkry i Mławki (PLB 14008) zajmujący na terenie gminy Żuromin 1757,7 ha utworzony w celu ochrony populacji dziko występujących ptaków oraz utrzymania ich siedlisk w niepogorszonym stanie. Dla zachowania istniejących walorów przyrodniczych konieczne jest przeciwdziałanie zagrożeniom do których należą m.in.: zamiana łąk na grunty orne, zaniechanie użytkowania łąk i pastwisk, nadmierne pogłębianie rowów melioracyjnych, zaśmiecanie i niszczenie runa leśnego.

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

- obszar o wysokich walorach przyrodniczo-krajobrazowych - projektowany rezerwat przyrody krajobrazowo – ornitologiczny „Torfowisko Siemcichy” położony na pograniczu gminy Żuromin i Lutocin, u źródeł rzeki Chraponianki, dopływu Skrwy. Powierzchnia proj. rezerwatu wynosi 498,69 ha, z czego na grunty wsi z gminy Żuromin: Raczyny i Tadajówka przypada 175,83 ha. Projektowany rezerwat proponowany jest do objęcia ochroną częściową z uwagi na występowanie bardzo rzadkiego w krajobrazie Polski nizinnej kompleksu zbiorowisk łąkowych, szuwarowych i torfowiskowych oraz formacji leśnych. Stanowi on miejsce bytowania i żerowania licznych gatunków ptactwa wodnego i błotnego oraz jest ostoją szeregu gatunków ssaków (m.in. wydry),
- obszar chronionego krajobrazu występuje w zachodniej i południowo-zachodniej części gminy na powierzchni ca 4767 ha. Stanowi fragment Obszaru Chronionego Krajobrazu Międzyrzecze Skrwy i Wkry. Zasady gospodarowania określa Rozporządzenie nr 23 Mazowieckiego z dnia 15 kwietnia 2005 roku w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Międzyrzecze Skrwy i Wkry.
- parki zabytkowe dworskie w: Poniatowie, Kliczewie i Chamsku chronione mocą ustawy z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162 z 2003 roku, poz. 1568) i pozostają pod nadzorem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Są to zespoły cennej, wielogatunkowej roślinności drzewiastej, w tym o charakterze pomników przyrody wymagające szczególnej ochrony,
- pomniki przyrody:

- olcha, jesion wyniosły i lipa drobnolistna na terenie parku w Poniatowie (206/82/1, 206/82/2, 206/82/4),
- lipa drobnolistna, 4 jesiony i klon pospolity na terenie parku w Chamsku (276, 277, 278/84),
- lasy ochronne występują na terenie obszaru chronionego krajobrazu, w północnej części gminy. Są to lasy wodochronne położone w Leśnictwie Zielona w oddziale 193<sub>a, b</sub> o łącznej powierzchni 6,19 ha,
- grunty rolne szczególnie wysokich klas bonitacyjnych, chronione na podstawie ustawy z dnia 16.12.1994 r. (z późniejszymi zmianami) o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

### Wartości kulturowe

Obiekty chronione mocą ustawy z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162 z 2003 roku, poz. 1568) i pozostające pod nadzorem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

#### • obiekty wpisane do rejestru zabytków

Miejscowość	funkcja	nr rej.	okres powstania
Brudnice	ślad po młynie	257-A	1873, spalony 1992
Chamsk	kościół paraf. p.w. św. Floriana	94-A	XVI-XVII w.
Chamsk	zespół podworski (dwór, park krajobr.)	244-A	XIX w.
Kliczewo Małe	zespół podworski (dwór, park krajobr.)	234-A	XIX w.
Poniatowo	kościół paraf. p.w. św. Wawrzyńca	94-A	XVI-XVIII w.
Poniatowo	zespół podworski (dwór, park krajobr.)	233-A	XIX w.
Zuromin	kościół paraf. p.w. św. Trójcy klasztór, ogrodzenie	96-A	XVII w.

#### • stanowiska archeologiczne

Miejscowość	nr obszaru	typ stanowiska	chronologia	kultura
Bąki	16/36-61	cmentarzysko	wcz. ep. żelaza	łużycka
Chamsk	1/40-56	osada	od XIV w.	-
	2/40-56	znal. luźne	staroż. (neolit?)	-
	7/40-56	osada?	wcz. ep. żelaza	pomorska
	8/40-56	punkt osadn. punkt osadn.	starożytność okr. nowożytny	-
Cierpigórz	4/39-56			
Dąbrowa	3/39-56	osada	średniow. okr. nowoż.	-
Dębsk	3/40-56	osada	od XV w.	-
	9/40-56	cmentarzysko	wcz. ep. żelaza	pomorska
	4/40-56	znal. luźne	mł. ep. kamienna	-
Franciszkowo	5/40-56	znal. luźne	neolit (ep. brązu?)	-
	2/39-56	znal. luźne	neolit	-

Kliczewo Duże	7/39-56	śląd osadn.	staroż.(okr.wpł.rzym?)	-
Kliczewska Wólka	1/40-57	osada	wcz.ep.żelaza	łuż-pom.
		punkt osadn.	okr.wpł.rzym.	przeworska
		punkt osadn.	XVI-XVIII w.	-
Kosewo	5/39-56	śląd osadn.	starożytność	-
	6/39-56	osada	średniow.okr.nowoż.	-
Nadratowo Nowe	4/40-57	punkt osadn.	XVI-XVIII w.	-
Nadratowo Stare	2/40-57	punkt osadn.	staroż.(okr.wpł.rzym?)	-
		osada?	wcz.ep.żelaza	łuż.-pom.
		cmentarzysko?	wcz.ep.żelaza	łuż.-pom.
	3/40-57	osada	Xvi-XVIII w.	-
Olszewo	8/39-56	śląd osadn.	staroż.(wcz.ep.žel.)	-
		osada	średniow.okr.nowoż.	-
Żuromin	1/39-56	znal.lużne	mł.ep.kamienna	-

oraz stanowiska archeologiczne z okresu od epoki brązu po nowożytność, oznaczone numerami ewidencyjnymi AZP:

38-56/3, 38-56/4, 38-56/5, 38-56/6, 38-56/7, 38-56/8; 39-54/5, 39-54/6, 39-54/7, 39-54/8, 39-54/9, 39-54/10; 39-55/1, 39-55/2, 39-55/4, 39-55/5, 39-55/6, 39-55/7, 39-55/8, 39-55/10, 39-55/13, 39-55/14, 39-55/15, 39-55/16, 39-55/18, 39-55/19, 39-55/20, 39-55/21, 39-55/22, 39-55/23, 39-55/24, 39-55/25, 39-55/26, 39-55/27;  
39-56/2, 39-56/3, 39-56/4, 39-56/5, 39-56/6, 39-56/7, 39-56/8, 39-56/9, 39-56/10, 9-56/11; 39-57/41, 39-57/42, 39-57/43, 39-57/44, 39-57/45, 39-57/46, 39-57/47, 39-57/48, 39-57/49, 39-57/50; 40-55/7, 40-55/9, 40-55/10, 40-55/911; 40-56/1, 40-56/3, 40-56/7, 40-56/8, 40-56/9, 40-56/12; 40-57/1, 40-57/2, 40-57/3, 40-57/4;

#### • parki zabytkowe

Miejscowość	rodzaj parku	okres powst.	nr rej.zabytków
Będzimin	podworski	poł. XIX w.	pozostałości
Chamsk	podworski	k. XIX w.	296/81
Dębsk	podworski	ok.1900 r.	pozostałości
Franciszkowo	podworski	k. XIX w.	pozostałości
Kliczewo Małe	podworski	poł. XIX w.	284/81
Poniatowo	podworski	ok. 1900 r.	283/81
Rozwozin	podworski	pocz. XIX w.	pozostałości

Do objęcia ochroną wskazuje się:

- układ przestrzenny najstarszej części miasta, jako przykład XVIII - wiecznej lokalizacji miasta, nie naruszającej wcześniejszego układu przestrzennego osady wiejskiej,
- pozostałości po dawnych założeniach dworskich, które należy objąć ochroną dla zachowania tych jedynych już reliktywów dawnej własności szlacheckiej (ziemiańskiej) oraz formy osadnictwa i gospodarki rolnej. Ich usytuowanie w powiązaniu z terenami atrakcyjnymi krajobrazowo i przyrodniczo, czy po prostu z terenami wsi, daje możliwość ich adaptacji, rewaloryzacji na cele usługowe i wypoczynkowe czy mieszkaniowe. Należy dążyć do zagospodarowania tych



obiektów, nawet w sytuacji dużego stopnia ich zniszczenia, począwszy od ratowania resztek zabudowy i zieleni parkowej.

- cmentarze (również te zamknięte - ściśle powiązane z historią miasta i rejonu) oraz figurki i krzyże przydrożne, często oznaczające miejsca dawnych mogił (nie można zatem zmieniać ich usytuowania) wymagają dbania i ochrony,

Poza tym zaleca się:

- uzupełnienie rozpoznania archeologicznego gminy - szczególnie jej zachodniej części,
- opracowanie studium historyczno - architektonicznego miasta, a następnie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jego najstarszej, objętej ochroną konserwatorską, części,
- kontynuacja rozplanowania przestrzennego winna uwzględniać ciągłość w kształtowaniu charakterystycznych dla nich parcelacji,
- nowa zabudowa wiejska winna nawiązywać swym rozplanowaniem, skalą, materiałem i detalem do istniejącej w rejonie starej, tradycyjnej zabudowy. Tę zaś zabudowę należy adaptować na cele kulturowe, rekreacyjne, letniskowe czy usługowe. Nowa zabudowa mieszkaniowa winna być ograniczona do parterowej z poddaszem użytkowym.

### **3.2. Lokalne wartości środowiska przyrodniczego i zagrożenia środowiskowe**

#### **Lokalne wartości środowiska:**

- atrakcyjny krajobraz nadwkrzański – dobrze zachowany fragment rozległego krajobrazu nizinnego nad swobodnie meandrującą rzeką Wkrą o urozmaiconym ukształtowaniu, z licznymi meandrami oraz ich pozostałościami w formie starorzeczy,
- doliny rzeczne i obniżenia terenowe stanowiące ekosystemy o bogatych i zróżnicowanych zbiorowiskach roślinności łąkowej i bagiennej, pełnią funkcje ciągów naturalnych powiązań przyrodniczych oraz układów wentylacyjnych i odwadniających. Najważniejszym elementem w sieci powiązań przyrodniczych jest dolina Wkry posiadająca znaczenie również w skali krajowej (wg koncepcji ECONET PL). Ze względu na znaczenie tych obszarów wynikające z pełnionych przez nie funkcji ekologicznych powinien obowiązywać tu zakaz:
  - lokalizacji obiektów uciążliwych dla środowiska, które mogą prowadzić do jego degradacji przez zanieczyszczenie wód, gleb i powietrza atmosferycznego,
  - intensywnego stosowania środków chemicznych w uprawach rolnych i gospodarce leśnej na rzecz wdrażania metod biologicznych,
- kompleksy leśne, parki oraz skupiska zieleni wysokiej (szpalery drzew przydrożnych, zieleń towarzysząca cmentarzom i obiektom sakralnym) pełniące funkcje ekologiczne, klimatotwórcze, retencyjne i krajobrazowe,
- złoża kopalin:
  - udokumentowane w kat. C<sub>2</sub> złożo kruszywa naturalnego piasku ze żwirem „Wiadrowo”,

- rejon występowania złóż kruszywa naturalnego w okolicach wsi: Dębsk-Olszewo i Brudnice oraz na zachodnich fragmentach gminy - kredy jeziornej,
- wody podziemne wysokiej jakości w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych „Działdowo”,
- zasoby wód geotermalnych (istniejące w rejonie miasta głębokie wiercenia Żuromin-1, Żuromin-2, Żuromin-3, Żuromin-4, Żuromin-5,) możliwe do wykorzystania do celów ciepłowniczych (w ciepłownictwie komunalnym, przemysłowym i rolniczym) i rekreacyjnych,
- kompleksy dobrych gleb sprzyjające rozwojowi rolnictwa.

### **Zagrożenia środowiska:**

- lokalnie podwyższony stan zanieczyszczenia powietrza, będący pochodną emisji zanieczyszczeń z lokalnych ciepłowni, oraz niedoboru alternatywnych, przyjaznych środowisku źródeł ciepła. Na pogorszenie warunków aerosanitarnych wpływają również liczne obiekty hodowlane (fermy drobiu). W celu poprawy jakości powietrza należy:
  - zmniejszyć emisję zanieczyszczeń z głównych źródeł komunalnych i produkcyjno-usługowych poprzez m.in.: instalację i modernizację urządzeń do ich redukcji,
  - ograniczyć tzw. „niską emisję”, wprowadzając w miejsce węgla paliwa umownie „czyste” (gaz ziemny, olej opałowy), eliminując nisko sprawne źródła energetyczne oraz stosując powszechnie katalizatory spalin,
  - dążyć do właściwego zagospodarowania stref ochrony sanitarnej wokół obiektów hodowlanych (poprzez wprowadzanie pasów zieleni izolacyjnej) oraz przeciwdziałać ich lokalizacji w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zabudowy mieszkaniowej,
- hałas komunikacyjny oraz emisja spalin od środków transportu koncentruje się w sąsiedztwie ciągów komunikacyjnych o dużym natężeniu ruchu, w tym dróg wojewódzkich nr 541 Lubawa – Lidzbark – Żuromin – Sierpc – Dobrzyń n. Wisłą oraz nr 563 Rypin – Żuromin – Mława, krzyżujących się w Żurominie. W celu przeciwdziałania zagrożeniom dla zdrowia ludzi oraz środowiska naturalnego należy:
  - wprowadzić zmiany w systemie transportowym, w tym poprzez budowę obwodnic miasta,
  - wyłączyć tereny o funkcjach mieszkaniowych z ciężkiego ruchu komunikacyjnego,
  - wykorzystywać urbanistyczne i budowlane środki ochrony przed hałasem takie jak: zadrzewienia i zakrzaczenia, ekrany i przegrody akustyczne, dźwiękochłonne elewacje i szyby w budownictwie chronionym,
- podwyższone promieniowanie elektromagnetyczne w sąsiedztwie napowietrznej linii przesyłowej wysokiego napięcia (110 kV) Sierpc – Żuromin przebiegającej na długości ca 10 km przez teren gminy (rejon wsi: Poniatowo, Franciszkowo, Cierpigórz, Sadowo oraz przez obszar miasta),

- planowane rozszerzeniem zasięgu obsługi (do powiatu) istniejącej we Franciszkowie zbiornicy padliny. Należy zadbać o realizację tego zamierzenia w sposób nie zagrażający środowisku.
- degradacja terenu związana z antropogenicznymi formami terenu, do których należą wyrobiska po eksploatacji surowców budowlanych oraz składowisko odpadów w Brudnicach. Proces rekultywacji ww. terenów powinien rozpocząć się już w początkowej fazie eksploatacji surowca zgodnie z wymogami ochrony środowiska oraz sukcesywnie w miarę wypełniania składowiska. Rekultywacji podlegają również wyrobiska powstałe w wyniku wykorzystania surowców na potrzeby lokalne,
- nie odpowiadająca normom jakość wód rzeki Wkry w wyniku: zrzutu do niej znacznych ilości niedostatecznie oczyszczonych ścieków przemysłowych i komunalnych w górnym biegu, nie rozwiązana gospodarka ściekowa na obszarach wiejskich oraz dominujący rolniczy i hodowlany sposób użytkowania gruntów,
- okresowy deficyt wód powierzchniowych na przeważającym obszarze gminy. Istnieją potencjalne możliwości poprawy bilansu wodnego poprzez odtworzenie byłego piętrzenia na rzece Wkrze w rejonie Poniatowa. Podstawowe parametry projektowanego zbiornika:
  - powierzchnia zbiornika - 40,2 ha, w tym 5,2 ha w istniejącym korycie rzeki,
  - objętość całkowita - 410 tys. m<sup>3</sup>,
  - max. poziom piętrzenia - 125,0 m n.p.m.
 Istnieją również korzystne uwarunkowania do spiętrzenia wody na rzece Wkrze w miejscowości Brudnice.

Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych:

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

### **3.3. Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej**

- Rolnictwo pełnić będzie wiodącą funkcję w rozwoju społeczno-gospodarczym i przestrzennym gminy Żuromin. Tereny użytkowane rolniczo zajmują ok. 85% powierzchni gminy (10 318ha).
- Przewiduje się zmniejszenie ogólnej powierzchni użytków rolnych, co wynikać będzie z zalesienia gruntów najłabszych jakościowo oraz wzrostu powierzchni terenów zabudowanych,
- W opracowanym projekcie granicy polno-leśnej łączna powierzchnia użytków rolnych przewidywanych do zalesienia wynosi ok. 900 ha. Największe obszary terenów potencjalnych zalesień nowych i uzupełniających występują w zachodniej części gminy (Brudnice – ok.225ha, Poniatowo - ok.204ha, Dąbrowice – ok.78ha, Rzęzawy – ok.60ha, Tadajówka – ok. 39ha, Młudzyn – ok.36 ha). W rejonach wsi Olszewo, Dąbrowa, Będzimin, Cierpigórz, Rozwozin, Sadowo, Kosewo,

Franciszkowo, gdzie dominują gleby dobre jakościowo i występuje bardzo niska lesistość wskazane jest wprowadzanie zadrzewień śródpolnych i przydrożnych jako czynnika korzystnie wpływającego na stosunki hydrologiczne i mikroklimatyczne, jak również przeciwdziałającego degradacji gleb.

- Przemiany w strukturze rolnictwa gminy dotyczyć będą wzrostu przeciętnego obszaru użytków rolnych indywidualnego gospodarstwa rolnego, przy jednoczesnym spadku ogólnej liczby gospodarstw. Zapotrzebowanie na nowe tereny pod zagospodarowanie rolnicze (zagrody) będzie ograniczone i wynikać będzie głównie ze zmiany lokalizacji istniejących siedlisk rolniczych lub w sporadycznych przypadkach z powstawania nowych gospodarstw na bazie gospodarstw likwidowanych. Zabudowa mieszkaniowa i częściowo gospodarcza zanikających gospodarstw może być wykorzystana na inne cele niż rolnicze (funkcja mieszkaniowa nierolnicza, letniskowa, usługowa itp.).
- Tereny użytkowane rolniczo o wysokiej wartości produkcyjnej powinny pozostać w użytkowaniu rolniczym i tylko w ograniczonym zakresie mogą być przeznaczane pod zabudowę nierolniczą (jedynie położone w bezpośrednim zapleczu terenów zabudowanych). Zasada ta dotyczy przede wszystkim obszarów gleb chronionych (zaliczanych do III – IV kl. bonitacyjnej), które zajmują 5 789ha tj. ok. 52% ogółu użytków rolnych miasta i gminy.
- Gruntami rolnymi (zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych) pozostają również grunty zagospodarowane obiektami związanymi bezpośrednio z produkcją rolniczą (m.in. zagrody, urządzenia melioracji, zaopatrzenia w wodę oraz utylizacji ścieków i odpadów dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi) oraz przetwórstwa rolno - spożywczego. Taki sposób zagospodarowania nie wymaga zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze.
- Pod zabudowę w pierwszej kolejności powinny być przeznaczane tereny o najniższej wartości produkcyjnej dla rolnictwa oraz takie które uzyskały już zgodę dotyczącą zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze.
- Możliwość poprawy sytuacji ekonomicznej gospodarstw rolnych stanowi:
  - rozwój specjalizacji gospodarstw w produkcji zwierzęcej (głównie chów bydła mlecznego i trzody chlewnej oraz produkcji drobiarskiej)
  - tworzenie infrastruktury zapewniającej obrót surowcami rolnymi (np. giełda towarowa, przechowalnie, magazyny),
  - aktywizacja obszarów wiejskich poprzez rozwój funkcji dodatkowych względem rolnictwa – małe zakłady przetwórstwa rolno – spożywczego, usługi,
  - wprowadzanie i promowanie agroturystyki.

#### Zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej

- dopuszczalne formy użytkowania terenów rolnych to uprawy rolnicze i ogrodnicze, łąki i pastwiska, siedliska rolnicze, rowy i drogi dojazdowe do pól,
- utrzymanie istniejącej zabudowy zagrodowej (nie zaznaczonej na załączniku graficznym) i związanej z obsługą rolnictwa, z możliwością rozbudowy, przebudowy i modernizacji,
- dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy zagrodowej związanej z gospodarstwem rolnym, którego minimalna powierzchnia winna być równa

średniej wielkości gospodarstw rolnych w gminie (z wyłączeniem lasów i nieużytków),

- dopuszcza się, przy zachowaniu obowiązujących przepisów, możliwość przekształcania istniejących siedlisk rolniczych na cele mieszkaniowe, usługowe, magazynowo-składowe lub potrzeby działalności produkcyjnej,
- wskazane zalesianie użytków rolnych o niskiej klasie bonitacyjnej oraz nieużytków w pobliżu istniejących kompleksów leśnych lub zespołów zieleni wysokiej, poza obszarami objętymi i przewidywanymi do objęcia opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla lokalizacji elektrowni wiatrowych,
- utrzymanie istniejących kompleksów leśnych,
- na terenach leśnych – zakaz nowej zabudowy nie związanej z gospodarką leśną,

### **3.4. Obszary zabudowane**

- Największe skupiska zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo - usługowej, produkcyjnej i zagrodowej występują, poza miastem, w miejscowościach: Poniałowo oraz Chamsk i Dębsk.
- Większe tereny usługowe i produkcyjno-usługowe występują w zasadzie jedynie w ośrodku miejskim.
- W istniejących obiektach o funkcji mieszkaniowej lub zagrodowej przewiduje się możliwość modernizacji, rozbudowy oraz lokalizacji funkcji usługowych nieuciążliwych dla środowiska a niezbędnych dla obsługi ludności.
- Przewiduje się utrzymanie i poprawę standardów techniczno-użytkowych istniejącego zainwestowania, a w szczególności:
  - podnoszenie standardów, racjonalizację intensywności zabudowy i zagospodarowania osiedli mieszkaniowych i terenów o funkcjach usługowo-produkcyjnych wraz i ich technicznym wyposażeniem,
  - zachowanie warunków ochrony przyrodniczo - kulturowej, uwzględnianie charakteru układu urbanistycznego i zabudowy zabytkowej przy wymianie obiektów, lokalizacji nowych i wprowadzaniu różnych form zagospodarowania terenu,
  - wprowadzanie zieleni w rejonach szczególnego jej niedostatku, przede wszystkim wokół obiektów usługowych na większych działkach, produkcyjnych lub uciążliwych,
  - w przypadku lokalizacji działalności usługowo – produkcyjnych ustala się zasadę, że uciążliwość zawiera się w granicach działki.

### **3.5. Obszary przeznaczone pod zabudowę**

- na rysunku studium wskazano tereny pod zabudowę, określające możliwe kierunki rozwoju przestrzennego miasta Żuromina i innych jednostek osadniczych. W zależności od pełnionej funkcji i przewidywanego zagospodarowania wskazano tereny zabudowy:

- mieszkaniowo - usługowej przewidywane dla realizacji głównie zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji urządzeń usługowych i drobnych zakładów produkcyjnych nieuciążliwych dla środowiska a niezbędnych dla obsługi ludności,
  - usługowej - z przeznaczeniem na realizację urządzeń usługowych, obsługi komunikacji drogowej i drobnych zakładów produkcyjnych nieuciążliwych dla środowiska. Dopuszcza się w tych terenach, jako towarzyszącą, funkcję mieszkaniową,
  - produkcyjno - usługowej - przeznaczone pod lokalizację bądź rozbudowę zakładów produkcyjnych, składów i magazynów oraz urządzeń infrastruktury technicznej i innych obiektów obsługi ludności i rolnictwa, wymagających przed lokalizacją pozytywnej opinii sanitarnej lub oceny oddziaływania na środowisko. W uzasadnionych przypadkach dopuszczalne jest lokalizowanie funkcji mieszkaniowej dla właścicieli obiektów działalności gospodarczej,
  - turystyczno-rekreacyjnej – wskazane pod lokalizację głównie obiektów turystycznych ogólnodostępnych, z dopuszczeniem jednak budownictwa letniskowego indywidualnego (do 30 % powierzchni terenu),
  - letniskowo – wypoczynkowej – przewidywane dla realizacji głównie indywidualnego budownictwa letniskowego z możliwością lokalizacji obiektów turystycznych ogólnodostępnych.,
  - urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, dla których ustala się wysokość zabudowy do 6 m oraz dopuszcza lokalizację obiektów i urządzeń wytwarzających energię elektryczną pochodzącą z przetwarzania światła słonecznego wraz z infrastrukturą niezbędną do ich funkcjonowania,
- studium dopuszcza przeznaczanie pod zabudowę innych, poza wyżej wskazanymi, terenów, pod warunkiem spełnienia wymogów wynikających z ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym i niesprzeczności z uwarunkowaniami przestrzennymi,
  - we wszystkich jednostkach osadniczych przewiduje się realizację zabudowy mieszkaniowej lub mieszkaniowo - usługowej na wolnych działkach w ciągach istniejącej zabudowy o analogicznej funkcji,
  - uzupełnianie i kontynuacja rozplanowania przestrzennego zabudowy może następować pod warunkiem zachowania istniejącej linii zabudowy, charakteru i gabarytów sąsiedniej zabudowy, z uwzględnieniem występowania obiektów chronionych i dostosowanych do skali tradycyjnego budownictwa ,
  - należy ograniczyć zabudowę na terenach przyległych do dróg wojewódzkich na odcinkach obecnie wolnych od zabudowy. W przypadku konieczności realizacji takiej zabudowy, należy zapewnić pośredni dojazd do dróg wojewódzkich - za pośrednictwem dróg istniejących oraz projektowanych dla obsługi tych terenów dróg gminnych i wewnętrznych,
  - pod zabudowę przewiduje się obszary nie zainwestowane a przeznaczone do zagospodarowania w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego opracowanych po 1 stycznia 1995r.,

- w pierwszej kolejności pod zabudowę przeznaczane będą tereny, które objęte zostały miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego i w stosunku, do których zostały przeprowadzone czynności formalne związane ze zmianą przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne,
- zagospodarowanie rekreacyjne w postaci indywidualnego budownictwa letniskowego może być realizowane na terenach o glebach słabych jakościowo i wyposażonych w niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej (energia elektryczna, wodociąg sieciowy, utylizacja ścieków),
- zabudowa na terenach wyznaczonych w studium może być realizowana indywidualnie lub w sposób zorganizowany,
- realizacja zadań związanych z zaspokojeniem potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej może odbywać się w ramach wyznaczonych terenów mieszkaniowo - usługowych, w pierwszej kolejności stanowiących własność gminy.

### **3.6. Kierunki rozwoju komunikacji i infrastruktury technicznej**

#### **Komunikacja**

W pierwszym etapie:

- utrzymanie, modernizacja i sukcesywna poprawa jakości i stanu technicznego głównych dróg na terenie miasta i gminy - przede wszystkim dróg wojewódzkich oraz dróg powiatowych:  
4607W Żuromin - Osówka  
4620W Poniatowo – Lutocin – gr. woj.  
4625W Poniatowo – Swojęcín - Biezuń  
4627W Żuromin – Kliczewo - Kuczbork  
4630W Olszewo – Dębisk – Nadratowo - Ługi  
tworzących szkielet układu komunikacyjnego gminy i stanowiących ważne powiązania zewnętrzne,
- sukcesywna poprawa jakości ulic miejskich oraz podnoszenie poziomu bezpieczeństwa komunikacyjnego, szczególnie na ciągach ulic prowadzących ruch tranzytowy (największe natężenie ruchu) np. poprzez działania zmierzające do uspokojenia ruchu,
- dalsze prowadzenie działań planistycznych, projektowych i gospodarki gruntami, ukierunkowanych na realizację wewnętrznego obejścia drogowego śródmieścia na przebiegu drogi wojewódzkiej 563, które docelowo, po realizacji obejścia zewnętrznego uzyska rangę miejskiej ulicy zbiorczej.

W drugim etapie:

- modernizacja dróg wojewódzkich nr 541 i 563 oraz wykonanie na ich przebiegu zewnętrznego obejścia drogowego miasta od strony południowej, eliminującego ruch tranzytowy z centrum miasta,
- modernizacja i sukcesywna poprawa jakości i stanu technicznego ulic miejskich, dróg powiatowych, gminnych i lokalnych,
- urządzenie ulic wiejskich - realizacja chodników i miejsc parkingowych, szczególnie w rejonach koncentracji obiektów usługowych,
- zabezpieczenie potrzeb niezmotoryzowanych uczestników ruchu głównie w mieście, w tym poprawa warunków bezpiecznego ruchu pieszego, osób niepełnosprawnych i ruchu rowerowego,
- realizacja ścieżek i tras rowerowych na kierunkach szczególnie intensywnie wykorzystywanych przez rowerzystów oraz w celu powiązań z terenami atrakcyjnymi krajobrazowo i pod względem rekreacyjnym oraz do turystyczno - rekreacyjnej penetracji tych terenów. Ścieżki rowerowe mogą być prowadzone w pobliżu przebiegu odcinków dróg wojewódzkich z Żuromina do Brudnic, z Poniatowa do Będzyna, dróg powiatowych nr :

4616W Raczyny – Dąbrowice - Syberia

4620W Poniatowo – Lutocin – gr. woj.

4630W Olszewo – Dębsk – Nadratowo - Ługi

2335W Szeńsk – Miłotki - Kliczewo

oraz dróg gminnych i lokalnych, w relacjach :

- Dąbrowice - Rozwozin - Rzęzawy

- Rzęzawy - Bądzyn

Będzimin - Siemcichy

Brudnice - Poniatowo

- Żuromin - Lubowidz

Żuromin - Cierpigórz - Gościszka

Poniatowo - Chamsk - Dębsk - Kliczewo

ich przebiegi pokazano w części graficznej studium.

### **Gazownictwo i energetyka**

- w zakresie gazownictwa - gazyfikacja miasta i gminy w oparciu o koncepcję programową, po realizacji gazociągu wysokiego ciśnienia Sierpc - Żuromin - Rybno.,
- w pierwszym etapie gazyfikacji - realizacja odcinka gazociągu zasilającego wysokiego ciśnienia oraz stacji redukcyjno-pomiarowej I-go stopnia w rejonie wsi Poniatowo i sieci rozdzielczej średniego ciśnienia rozprowadzającej gaz na obszarze miasta,
- w drugim etapie gazyfikacji - realizacja sieci rozdzielczej średniego ciśnienia oraz zaopatrzenie w gaz mieszkańców większości wsi w gminie,
- w zakresie funkcjonowania systemu energetycznego - konieczność modernizacji i rozbudowy sieci średnich i niskich napięć, w tym kablowych (między innymi wymiana przewodów na głównych liniach na nowe o większych przekrojach),



- możliwość budowy na terenie gminy nowej stacji transformatorowej WN/SN oraz połączenie jej z istniejącą stacją - podziemną linią kablową WN 110kV,
- rozbudowa systemu stacji transformatorowych 15/0,4 kV w celu skrócenia obwodów niskich napięć, podniesienia niezawodności systemu i ograniczenia spadków napięć,
- modernizacja oświetlenia ulicznego oraz stosowanie bardziej wydajnych i energooszczędnych źródeł światła,
- na terenach oznaczonych na rysunku studium jako obszary rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW studium dopuszcza lokalizację obiektów i urządzeń wytwarzających energię elektryczną pochodzącą z przetwarzania światła słonecznego wraz z infrastrukturą niezbędną do ich funkcjonowania,

### **Telekomunikacja**

Wzrost dostępności telefonów dla mieszkańców gminy poprzez:

- rozwój sieci telekomunikacyjnych oraz wzrost udziału światłowodów w sieciach telekomunikacyjnych,
- budowę łączy poprzez radiowy system dostępu abonenckiego, umożliwiający realizację połączeń na terenach pozbawionych telekomunikacyjnej sieci przewodowej - rozproszona zabudowa w strefie podmiejskiej oraz na terenie gminy.

### **Zaopatrzenie w wodę**

- Zabudowa mieszkaniowa, rekreacyjno-wypoczynkowa oraz budynki użyteczności publicznej na całym analizowanym obszarze będą zasilane w wodę z ujęć wód podziemnych. Wody powierzchniowe mogą być wykorzystywane jedynie dla potrzeb rolnictwa i gospodarczych,
- Zakłada się wyrównanie standardów obsługi w zakresie zaopatrzenia w wodę poprzez rozbudowę istniejących systemów wodociągowych:
  - na obszarach pozbawionych sieci wodociągowej oraz tam, gdzie standard obsługi jest niepełny (awaryjność zasilania w wodę, niskie ciśnienie),
  - w miarę identyfikowania potrzeb na terenach przeznaczonych do zabudowy i wyznaczonych w „Studium”, w tym na terenach preferowanych do zainwestowania rekreacyjno - wypoczynkowego.
- Dla pojedynczej, rozproszonej zabudowy rolniczej, znajdującej się poza zasięgiem istniejących systemów wodociągowych oraz dla której doprowadzenie sieci wodociągowej jest ekonomicznie nieuzasadnione, pozostawia się zaopatrzenie w wodę na bazie indywidualnych ujęć wody.

### **Gospodarka ściekowa**

- Przewiduje się wykorzystanie rezerwy przepustowości istniejącej, wysokosprawnej miejskiej oczyszczalni ścieków poprzez:
  - zwiększenie tempa budowy kanalizacji sanitarnej w Żurominie do całkowitego zaspokojenia potrzeb w tym zakresie,

- podłączenie do kanalizacji miejskiej terenów zwartej zabudowy mieszkaniowej i rekreacyjno-wypoczynkowej wsi leżących w bezpośrednim sąsiedztwie miasta tj.: Poniatowo, Brudnice, Wiadrowo, Dąbrowa, Franciszkowo, Cierpigórz i Chamsk,
- W kolejnym etapie przewiduje się rozwiązanie gospodarki ściekowej na pozostałym obszarze gminy tj. we wschodniej i zachodniej części gminy poprzez realizację zorganizowanych systemów odprowadzania ścieków oraz budowę oczyszczalni w rejonie miejscowości Kliczewo oraz Będzimin, alternatywnie - z wykorzystaniem oczyszczalni ścieków w Żurominie.
- Zakłada się sprawny wywóz nieczystości płynnych do punktu zlewnego oczyszczalni ścieków z terenów miasta i gminy, będących poza zasięgiem kanalizacji sieciowej. W przypadku udokumentowanych, korzystnych warunków gruntowo-wodnych zaleca się realizację indywidualnych, przydomowych oczyszczalni ścieków.

### **Gospodarka odpadami**

- Sukcesywnie należy usprawniać organizację usuwania odpadów stałych z wywozem ich na wysypisko komunalne w Brudnicach. Docelowo cały obszar gminy powinien być objęty recyklingiem oraz zorganizowanym wywozem odpadów komunalnych. Segregacji odpadów w miejscu ich wytwarzania powinny podlegać: makulatura, szkło i odpady niebezpieczne.
  - Unieszkodliwianie i zagospodarowywanie odpadów przemysłowych obciąża ich wytwórców. Wskazane jest wprowadzanie procesów technologicznych gwarantujących minimalizację ilości odpadów deponowanych na składowisku.
- 3.7. Obszary przewidywane do realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym
- obszary przewidywane do realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym będą skoncentrowane na terenie miasta, którego miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest obecnie w trakcie sporządzania;
  - studium dopuszcza lokalizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym poza granicami objętymi opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta.
- 3.8. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych
- w m. Żuromin - obszary obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m<sup>2</sup> – do rozmieszczenia w ramach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który jest obecnie w trakcie sporządzania;
  - obszary przestrzeni publicznych będą skoncentrowane na terenie miasta, którego miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest obecnie w trakcie sporządzania;

- studium dopuszcza usytuowanie obszarów przestrzeni publicznych poza granicami objętymi opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta.

### 3.9. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

- teren miasta Żuromin w jego granicach administracyjnych (z fragmentem terenu gminy, który ma być włączony w obszar miasta), w tym obszar centrum miasta, objętego strefą ochrony konserwatorskiej - w opracowaniu, w ramach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta;
- tereny lokalizacji elektrowni wiatrowych w miejscowościach: Wiadrowo, Dąbrowa, Brudnice, Kosewo, Kliczewo Małe, Kliczewo Duże, Dębsk, Olszewo, Chamsk i Franciszkowo;
- tereny, wskazane w studium pod zabudowę, które obejmuje obowiązek uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne – zgodnie z ustawą z dnia 16 grudnia 1994 r. (z późniejszymi zmianami) o ochronie gruntów rolnych i leśnych (obowiązku takiego nie ma w przypadku terenów, które już wcześniej uzyskały taką zgodę).

## SPIS TREŚCI

<b>WSTĘP</b> .....	1
<b>WPROWADZENIE</b> .....	3
<b>I. MOŻLIWOŚCI I SZANSE ROZWOJU MIASTA I GMINY</b> .....	54
<b>II. IDENTYFIKACJA PODSTAWOWYCH PROBLEMÓW ROZWOJU</b> .....	75
1. Problemy przyrodnicze i ekologiczne .....	76
2. Problemy środowiska kulturowego .....	76
3. Problemy społeczne .....	87
4. Problemy strukturalne .....	87
5. Problemy w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej .....	97
<b>III. CELE ROZWOJU</b> .....	108
<b>IV. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO</b> .....	119

1. Struktura funkcjonalno – przestrzenna .....	119
2. Główne kierunki zagospodarowania przestrzennego w strefach funkcjonalno – przestrzennych .....	119
3. Ustalenia w zakresie zagospodarowania przestrzennego .....	1413
3.1. Obszary objęte lub wskazane do objęcia ochroną prawną na podstawie przepisów odrębnych .....	1413
3.2. Lokalne wartości środowiska przyrodniczego i zagrożenia środowiskowe .....	1816
3.3. Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej .....	2018
3.4. Obszary zabudowane .....	2220
3.5. Obszary przeznaczone pod zabudowę .....	2220
3.6. Kierunki rozwoju komunikacji i infrastruktury technicznej .....	2422
3.7. Obszary przewidziane do realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym .....	2725
3.8. Obszary dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych .....	2825
3.9. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego .....	2825

PRZEWODNICZĄCA  
RADY MIEJSKIEJ  
  
lic. Barbara Michalska