

STUDIUM

UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

G M I N Y O P O R Ó W

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA, POLITYKA PRZESTRZENNA

T o m I I

ZMIANA

Zatwierdzone:

Uchwałą Nr XXII / 89 / 2012 Rady Gminy Oporów
z dnia 10 października 2012r.

Oporów 2012r.

JEDNOSTKA PROJEKTOWA:

MAGBUD PRACOWNIA PROJEKTOWO-USŁUGOWA inż. Bogdan Krawczyk99-300
Kutno, ul. Narutowicza 8

Zespół projektowy:

- mgr inż. B.Krawczk- - Kierownik zespołu
upr proj. 114/80, 43/85, ŁOD/BO/3666/03
- mgr inż. arch.T.Marciniak – zagospodarowanie przestrzenne
upr urb. 1437/94, WOIU- nr ewid. WA-304
- mgr inż. arch.M.Krajewska –zagospodarowanie przestrzenne
- mgr inż. M.Szulc – infrastruktura
- mgr inż. H.Klimkowski - energetyka
- mgr E.Wyczawska – środowisko przyrodnicze
- opracowanie komputerowe – W.Krawczyk

Rozdział I

Cele i założenia rozwoju gminy.

Zgodnie z obowiązującą Strategią Rozwoju Gminy Oporów działalność gminy koncentrować się będzie na pięciu obszarach strategicznych:

1. ekologia
2. gospodarka
3. infrastruktura
4. przestrzeń
5. społeczność

W ramach powyższych sfer wytyczono 14 najważniejszych celów:

I dwa strategiczne:

I A – poprawa gospodarki wodno-ściekowej oraz jakości wody pitnej na terenie gminy

I B – poprawa estetyki poszczególnych miejscowości w gminie

II cztery określone mianem priorytetów:

II A – stworzenie warunków do skutecznego realizowania procesu segregacji i utylizacji odpadów

II B – wykorzystanie zewnętrznych źródeł finansowania dla rozwoju gminy

II C – rozwój usług telekomunikacyjnych i teleinformatycznych (powszechny dostęp do internetu)

II D – poprawa stanu technicznego infrastruktury drogowej

III osiem określonych mianem niezbędne:

III A – działania w kierunku budowy i rozbudowy infrastruktury około drogowej

III B – stworzyć warunki dla rozwoju infrastruktury kulturalnej oraz rekreacyjno-turystycznej

III C – stworzyć warunki infrastrukturalne do gospodarczego wykorzystania proinwestycyjnego terenów gminy zgodnie z regułą ekorozwoju

III D – odnowa obszarów wiejskich i rewitalizacja dóbr kultury oraz dziedzictwa kulturowego

- III E – zapobieganie patologiom społecznym
- III F – zmniejszenie bezrobocia i jego społecznych skutków
- III G – poprawa bezpieczeństwa publicznego
- III H – budowa infrastruktury publicznej

W zakresie zagospodarowania przestrzennego, jako realizację przyjętych powyżej celów można wskazać:

- racjonalizację rozwoju gminnych struktur przestrzennych, zapewnienie ich efektywnego funkcjonowania oraz zapewnienie oferty terenowej dla różnorodnych nowych inwestycji;
- kształtowanie struktury gminnej, zharmonizowanej ze środowiskiem przyrodniczym, kulturowym i krajobrazowym;
- podniesienie jakości i atrakcyjności przestrzeni publicznych;
- zapewnienie ciągłości rozwoju;
- zapewnienie możliwości osiągnięcia celów etapowych i cząstkowych pod warunkiem zgodności z celami nadrzędnymi.

Studium uwzględnia zasady określone w koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju, ustalenia strategii rozwoju i planu zagospodarowania przestrzennego województwa oraz założenia strategii rozwoju gminy.

Rozdział II

Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów wraz ze wskaźnikami dotyczącymi zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy.

- Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst pierwotny: Dz. U. Nr 80, poz. 717 z 2003r., tekst jednolity: Dz.U. z 2012r. poz.647) studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego nie jest aktem prawa miejscowego, lecz jedynie dokumentem określającym politykę przestrzenną gminy. Jednocześnie ustalenia zawarte w studium są wiążące dla organów gminy sporządzającym plany miejscowe.

- Ustalenia zawarte w tekście i załącznikach graficznych studium wyrażają jedynie kierunki zagospodarowania przestrzennego obszaru, nie są zaś ścisłym przesądzeniem o formie i granicach zainwestowania i użytkowania terenów.
- Granice poszczególnych obszarów przy sporządzeniu mpzp mogą ulec korekcie, zwłaszcza w kontekście granic, własności czy szczegółowego projektowania układu komunikacyjnego.
- Określenia dotyczące formy użytkowania terenów dotyczą podstawowych i uzupełniających lub towarzyszących rodzajów zabudowy, pod warunkiem nie pozostawiania w sprzeczności z formami określonymi w studium.
- Przy opracowaniu planów miejscowych dla terenów przeznaczonych pod zabudowę należy przewidzieć zielen publiczną stwarzającą warunki do wypoczynku, estetyki i przejść pieszych.
- Po za drogami wskazanymi na załączniku graficznym studium, w zależności od potrzeb społeczności lokalnej, możliwa jest realizacja nowych dróg, których przebieg zostanie ustalony w drodze decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej lub w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Nowe obiekty winny spełniać wskaźniki i kierunki w niniejszym opracowaniu.

1. Kształtowanie struktury przestrzennej gminy.

1.1 Struktura funkcjonalna-przestrzenna gminy.

Rozwój przestrzenny gminy będzie utrzymany w oparciu o już istniejące struktury. Główną strukturę kształtującą przestrzeń gminy stanowi zabudowa zagrodowa. Studium przewiduje adaptację dotychczasowego zagospodarowania oraz uzupełnienie i w niewielkim stopniu rozszerzenie istniejących pasm zabudowy. Ze względu na powolną, ale stopniową wymianę zabudowy zagrodowej na zabudowę mieszkaniową, oraz specjalizację gospodarstw rolnych nie przewiduje się gwałtownego zwiększonego popytu na tereny o tym charakterze zabudowy. Punktem wyjścia do kształtowania przestrzeni gminy jest system terenów zielonych i otwartych, wynikających z analizy struktury przyrodniczej gminy. Stanowią go tereny leśne, głównie w zachodniej i środkowo-wschodniej części gminy oraz tereny otwarte systemu dolinnego rzeki Studwii. Głównym kierunkiem zagospodarowania przestrzeni będzie wypełnianie wolnych przestrzeni

w istniejących strukturach urbanistycznych. Struktura funkcjonalno-przestrzenna zainwestowanej części gminy jest zdefiniowana już istniejącym zagospodarowaniem i nie będzie tu, poza rozwojem zabudowy mieszkaniowej w kierunku północnym w centrum miejscowości Oporów i wskazaniem terenów pod zabudowę produkcyjno-usługową na wschód od centrum m. Oporów większych ani zasadniczych zmian. Wolne tereny przeznaczone do zainwestowania oraz proponowane dla nich przeznaczenie opisano dla poszczególnych obrębów geodezyjnych (stanowiących jednostki urbanistyczne). W studium wskazano także rezerwy rozwojowe w południowo-zachodniej części gminy, jako perspektywiczny kierunek przekształceń dotychczasowych terenów rolnych. Zainwestowanie tych terenów wymaga na etapie opracowania mpzp. zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

1.2 Wskaźniki i parametry zagospodarowania terenów.

Dla terenów zainwestowanych parametry udziału powierzchni biologicznie czynnych w powierzchni działki i wysokości zabudowy oraz związane z nimi wskaźniki udziału powierzchni zabudowanej i intensywności zabudowy jako podstawowe narzędzia planistyczne określania standardu zagospodarowania i kształtu przestrzeni powinny zmierzać do utrzymania i wzbogacania wewnętrznej różnorodności gminy w szczególności jej rolniczego charakteru oraz szerokiej i zróżnicowanej oferty inwestycyjnej, a także podkreślać odrębność i indywidualną tożsamość jej fragmentów. Liczba i różnorodność nakładających się uwarunkowań powoduje, że na etapie studium nie jest zasadnym określanie szczegółowych parametrów i wskaźników zabudowy i standardów zagospodarowania przestrzeni. Muszą być one ustalane indywidualnie dla każdego terenu w mpzp. na podstawie szczegółowych analiz. Można jednak sformułować generalne zasady ich ustalania jako wytyczne do planów miejscowych. Podane w tabeli wskaźniki należy traktować jako orientacyjne i każdorazowo zweryfikować w mpzp.

Orientacyjne, minimalne i maksymalne wskaźniki urbanistyczne:

Lp.	Rodzaj terenu	Maksymalna wartość wskaźnika intensywności zabudowy	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna	Wysokość zabudowy do(m)	Rodzaj dachu	Wielkość działki budowlanej (m ²)
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
1	Tereny zabudowy zagrodowej	0,3	30%	50%	9	dwu i wiele spadowe	min.1 500
2	Tereny zabudowy mieszkaniowej	0,5	40%	40%	9	dwu i wiele spadowe	min. 900
3	Tereny zabudowy usługowej	0,6	50%	30%	9	dwu i wiele spadowe	w zależności od rodzaju usługi do ustalenia w mpzp.
4	Tereny usług oświaty	0,5	40%	40%	12	dwu i wiele spadowe	do ustalenia w mpzp
5	Tereny zabudowy produkcyjno-usługowej, składów i magazynów z wyjątkiem gospodarowania odpadami	0,7	70%	10%	12	dwu i wiele spadowe	w zależności od potrzeb do ustalenia w mpzp.
6	Tereny zabudowy związanej z produkcją rolniczą na podstawie przepisów odrębnych	0,3	30%	50%	9	dwu i wiele spadowe	min.2000

Kształtowanie wysokości zabudowy powinno wynikać z analizy szczegółowych uwarunkowań każdego miejsca oraz stosowania zasad ujętych w poniższej tabeli:

Rodzaj kryteriów	Zasady kształtowania wysokości zabudowy
Ochronne ze względów kulturowych, przyrodniczych, krajobrazowych.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Ochrona charakteru, w tym wysokości, zespołów zabudowy: zabytkowych, o wartościach kulturowych i współczesnych, lecz o wyraźnie zdefiniowanym wyrazie i kompozycji przestrzennej. 2. Ochrona stref ekspozycji zespołów i obiektów zabytkowych. 3. Ochrona (kontynuacja) tradycji miejscowej. 4. Utrzymanie istniejących powiązań widokowych.
Kompozycyjno-formalne	<ol style="list-style-type: none"> 1. Wzbogacanie ekspozycji czynnej i biernej wartościowego krajobrazu bp.: dźwięki akcentowaniu zakończeń osi widokowych wyróżniających się zabudową (niekoniecznie wysoką). 2. Stosowanie ogólnych zasad kompozycji dobieranych indywidualnie, np.: kontynuacji, narastania z kulminacją, kontrastu.
Funkcjonalne, społeczne, środowiskowe	<ol style="list-style-type: none"> 1. Ochrona sąsiedztwa obszarów i obiektów wymagających intymności, odpowiedniego nasłonecznienia, itp. 2. Inne działania na rzecz środowiska mieszkaniowego np.: ekranowanie zabudową o ustalonej wysokości minimalnej od źródeł hałasu.
Znaczeniowe, symboliczne, identyfikacyjne	<ol style="list-style-type: none"> 1. Podkreślanie wyróżniającą się z otoczenia wysokością zabudowy: <ul style="list-style-type: none"> - prestiżowych funkcji obiektu. 2. Oznaczenie (identyfikowanie) dominantami wysokościowymi ważnych miejsc gminy.
Ekonomiczne	<ol style="list-style-type: none"> 1. Korelowanie zabudowy w miarę możliwości z wartością ekonomiczną gruntów.

W odniesieniu do budowli oraz urządzeń infrastruktury technicznej związanych z prowadzoną działalnością w ramach zagospodarowania terenów ujętych w studium zaleca się maksymalną wysokość 50m. Osobno należy potraktować tereny zieleni urządzonej, gdzie dopuszcza się obiekty i urządzenia charakterystyczne dla przestrzeni publicznej, których parametry należy określić na etapie sporządzania mpzp.

Ponadto tereny farm wiatrowych wymagają odrębnego opisu. Ze względu na specyfikę elektrowni wiatrowych przyjmuje się, że gabaryty projektowanych obiektów budowlanych winny być każdorazowo określone ze świadomością silnej ingerencji w krajobraz. Decyzje lokalizacyjne winny być podejmowane ze szczególnym uwzględnieniem siedzib ludzkich istniejących w sąsiedztwie, ewentualnych tras wędrówek ptaków, wpływu inwestycji na krajobraz oraz występujące w sąsiedztwie obszary ochrony przyrody. Przy określaniu lokalizacji należy dążyć do maksymalnego ograniczenia zakresu potencjalnych uciążliwości na otoczenie.

1.3 Tereny wskazane do wyłączenia z zabudowy.

Wyżej wymienione tereny to:

- strefy ochronne ujęć wody;
- strefy oddziaływania linii energetycznych
- tereny leśne i przeznaczone do zalesienia
- tereny trwałych użytków zielonych
- strefy ochrony ekologicznej parków objętych ochroną konserwatorską
- strefy ochronne elektrowni wiatrowych

2. Przestrzenie publiczne.

Przeanalizowano istotne z punktu widzenia problematyki i skali studium istniejące i prognozowane przestrzenie publiczne o znaczeniu ogólnie gminnym reprezentujące gminę jako całość. Nie rozpatrywano przestrzeni publicznych (dostępnych i użytkowanych publicznie) znajdujących się w obiektach kubaturowych np.: muzeum w zamku w Oporowie. Ich zagospodarowanie i użytkowanie nie jest regulowane w dokumentach planowania przestrzennego. W związku z powyższym wybrano następujące przestrzenie publiczne, które tworzą i umacniają tożsamość gminy.

- 1) w m. Oporów plac-rynek – projektowany;
- 2) tereny otwarte systemu dolinnej rzeki Słudwii obejmujące teren zabytkowego założenia zamkowo-parkowego w Oporowie i terenu stawów;

3) funkcjonujący cmentarz w m. Oporów.

Szczególna polityka przestrzenna na wymienionych terenach powinna się przejawiać, w zależności od lokalnych warunków, następującymi działaniami:

- wyznaczeniem czytelnych granic przestrzeni publicznej;
- zakazem sprzedaży gruntów publicznych;
- wyposażeniem przestrzeni w jednoznaczne elementy identyfikujące dane miejsce;
- wyposażeniem w wybrane urządzenia infrastruktury technicznej (np.: źródła wody pitnej, itp.);
- promowaniem lokalizacji usług atrakcyjnych dla publiczności (gastronomia, ogródki gastronomiczne, sklepy z witrynami wystawowymi, galerie sztuki, muzeum, itp.);
- całkowitym zakazem handlu ulicznego o charakterze stałym z dopuszczeniem handlu kwiatami w wyznaczonych miejscach oraz krótkotrwałych kiermaszy;
- urządzaniem imprez i wydarzeń artystycznych na wolnym powietrzu;
- zwiększaniem bezpieczeństwa (np.: poprzez instalowanie kamer i monitoring);
- ustalaniem programów finansowych wspierających remont, modernizację lub wręcz budowę fasad budynków ograniczających przestrzeń publiczną (szczególnie przy projektowaniu rynku w m. Oporów);
- udostępnianiem przestrzeni osobom fizycznym.

Z zasady przestrzenie publiczne powinny stanowić własność publiczną, ale w uzasadnionych przypadkach można odstąpić od tej zasady, gdy władający terenem daje gwarancję właściwego użytkowania i zapewnia dostępność publiczną.

Wyznaczenie w studium obszarów rozmieszczenia przestrzeni publicznej nie wyklucza wyznaczania i ustalania w planach miejscowych wymogów dla przestrzeni publicznej o charakterze lokalnym.

3. Obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego.

Obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym w zakresie infrastruktury technicznej, komunikacyjnej i społecznej obejmuje teren całej gminy w jej granicach administracyjnych.

Inwestycje te będą obejmowały między innymi obiekty:

1) w zakresie komunikacji:

- drogi zbiorcze;

- drogi lokalne i dojazdowe;
- obiekty i urządzenia transportu publicznego np.: przystanki autobusowe.

2) w zakresie infrastruktury technicznej:

- przewody kanalizacji sanitarnej wraz z pompowniami;
- oczyszczalnie ścieków (dla gminy);
- ujęcia wody wraz ze stacją uzdatniania, studniami ujęciowymi;
- przewody wodociągowe;
- napowietrzne i podziemne przewody elektroenergetyczne wraz ze stacjami transformatorowymi;
- kanały deszczowe wraz z urządzeniami podczyszczającymi;
- budowle ochrony przeciwpowodziowej, w tym zbiorniki retencyjne i budowle regulacyjne na ciekach wodnych.

3) w zakresie infrastruktury społecznej:

oświata publiczna

- szkoła podstawowa i gimnazjum

publiczna ochrona zdrowia

- przychodnie podstawowej opieki zdrowotnej

administracja

- urząd gminy

4. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.

Ustala się następujące zasady polityki gminy wobec rolniczej przestrzeni produkcyjnej:

- 1) tereny oznaczone na rysunku studium symbolem R przeznacza się na cele rolnicze i chroni przed zainwestowaniem;
- 2) tereny oznaczone na rysunku studium symbolem R2 przeznacza się na cele rolnicze – stanowiące perspektywiczne rezerwy rozwojowe na cele inwestycji produkcyjno-usługowych (głównie związanych z obsługą autostrady A-1). Na tych terenach realizacja perspektywicznego kierunku przeznaczenia możliwa jest:
 - po sporządzeniu dla tych terenów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
 - pod warunkiem zabezpieczenia przed zanieczyszczeniami środowiska, ze szczególnym uwzględnieniem gleby, wód powierzchniowych i podziemnych.

Sposób zagospodarowania leśnej przestrzeni produkcyjnej określają plany urządzania lasu. W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego uwzględnia się

powierzchnie i granice terenów leśnych, zgodnie z wypisami i wyrysami z ewidencji gruntów. Gmina będzie dążyć do zachowania aktualnej powierzchni lasów i umożliwienia jak najszerszego ich wykorzystania na cele rekreacji i wypoczynku oraz powiększenia ich terenów (zgodnie z rysunkiem studium).

5. Kształtowanie struktury przestrzennej poszczególnych jednostek urbanistycznych tj. w poszczególnych sołectwach.

5.1 Dla określenia kierunków rozwoju przestrzennego gminy dokonano podziału na 24 jednostki, pokrywające się z podziałem na sołectwa:

- 1) Gołędzkie
- 2) Janów
- 3) Jastrzębia
- 4) Jaworzyna
- 5) Jurków Pierwszy
- 6) Jurków Drugi
- 7) Kamienna
- 8) Kolonia – Oporów
- 9) Kurów – Parcel
- 10) Kurów – Wieś
- 11) Mnich – Ośrodek
- 12) Mnich – Południe
- 13) Oporów
- 14) Pobórz
- 15) Podgajew
- 16) Samogoszcz
- 17) Skarżyn
- 18) Skórzewa
- 19) Stanisławów
- 20) Świechów
- 21) Szczyt
- 22) Wola Owsiana
- 23) Wola Prosperowa
- 24) Wólka - Lizigódź

5.2 W obrębie każdej jednostki urbanistycznej wyznaczono tereny, przedstawione na rysunku studium, oznaczone symbolami, określającymi ich podstawowy kierunek przeznaczenia, dla których określono także dopuszczalny zakres i ograniczenia zmian.

Są to następujące obszary:

a) przeznaczone do urbanizacji:

- 1) zabudowa zagrodowa – **RM**
- 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – **MN**
- 3) zabudowa usługowa – **U**
- 4) zabudowa usług oświaty – **UO**
- 5) zabudowa produkcyjno-usługowa, składy, magazyny – **PU**
- 6) tereny rolne – perspektywiczne rezerwy rozwojowe na cele inwestycji produkcyjno-usługowych – **R2**
- 7) tereny lokalizacji farm wiatrowych

b) tereny otwarte podstawowego układu przyrodniczego gminy oraz rolniczej przestrzeni produkcyjnej:

- 8) lasy i proponowane dolesienia – **ZL**
- 9) tereny rolne – **R**
- 10) zieleń urządzona – parki – **ZP**
- 11) cmentarze funkcjonujące – **ZC, ZC1** projektowane powiększenie
- 12) tereny otwarte systemu dolinnego i trwałe użytki zielone – **RZ**

c) tereny i obiekty obsługi infrastruktury technicznej:

- 13) ujęcia wody i stacje uzdatniania – **WZ**
- 14) oczyszczalnia ścieków – **NO**

d) tereny komunikacji:

- 15) drogi publiczne i węzły komunikacyjne – **G, Z, L, D**

6. Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych rodzajów terenów.

Przeznaczenie podstawowe:

RM – teren zabudowy zagrodowej

Realizacja nowej i rozbudowa istniejącej. Dopuszcza się: możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej nieuciążliwej (usługi: handlu, rzemiosła,

gabinety medyczne, fryzjerskie, itp.) pod warunkiem zamknięcia uciążliwości w granicach własnych działki lub terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny. Zakaz realizacji inwestycji uciążliwych w rozumieniu ustawy o ochronie i oddziaływaniu na środowisko i wymagających sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko.

RM1 – teren zabudowy zagrodowej

Zachowanie i możliwość kontynuacji zabudowy związanej z prowadzeniem gospodarstwa rolnego. Możliwość uzupełnienia zabudowy zabudową jednorodziną. Możliwość realizacji usług, rzemiosła pod warunkiem, że ich oddziaływanie nie wpłynie negatywnie na istniejącą zabudowę zagrodową i mieszkaniową. Dopuszcza się przekształcenie istniejącej zabudowy pod usługi, bary, składy pod warunkiem zachowania uciążliwości w granicach własnych działek.

MN – teren zabudowy mieszkaniowej

Realizacja zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej, na nowych działkach i kontynuacja istniejącej (rozbudowa, przebudowa).

RM – wielkość działki

Minimum 1500m², zachowanie istniejących podziałów z możliwością łączenia działek.

Powierzchnia zabudowy –maż. 30%

Intensywność zabudowy – max. 0,3

MN – wielkość działek

Zachowanie istniejących podziałów. Nowe działki minimum 900m². Dopuszcza się możliwość łączenia działek lub ich podział pod warunkiem, że nowo powstała działka nie będzie mniejsza niż 900m². dopuszczalny poziom hałasu jak dla zabudowy mieszkalno-usługowej.

U – teren zabudowy usługowej

Wielkość działek w zależności od rodzaju usługi do ustalenia w mpzp.

Realizacja nowej i kontynuacja istniejącej zabudowy usługowej. Usługi komercyjne: handlu, rzemiosła, kultury, sportu, banki, itp. oraz związane z oświatą i wychowaniem. Dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej ściśle związanej z prowadzoną zabudową usługową (np.: usługi na parterze, mieszkaniówka na piętrze, lub

wolnostojące). Obowiązek zapewnienia niezbędnej ilości miejsc parkingowych na terenie własnym. Wielkość obiektów usługowych o powierzchni nie przekraczającej 2000m².

Wysokość zabudowy: do okapu maksymalnie – 8m

do kalenicy maksymalnie –9m

Dachy dwu lub wielospadowe, nachylenie połaci do 45°.

UO – tereny usług oświaty

Zachowanie istniejących obiektów i ich zabudowy, przebudowy, modernizacji, oraz możliwość realizacji nowych obiektów i urządzeń z nimi związanych. Dopuszczalny poziom hałasu jak dla zabudowy usługowej.

Wysokość zabudowy: do okapu maksymalnie – 10m

do kalenicy maksymalnie –12m

Dachy dwu lub wielospadowe, nachylenie połaci do 45°, intensywność zabudowy maksymalnie 0,5.

PU – tereny produkcyjno-usługowe

Realizacja nowej i kontynuacja istniejącej zabudowy. Realizacja zabudowy produkcyjnej, rzemiosła, bazy, składy, również niekubaturowe oraz zabudowy usługowej do powierzchni do 2000m². Możliwość wprowadzenia usług wielko powierzchniowych powyżej 2000m² pod warunkiem opracowania na dany teren mpzp. W m. Oporów zakaz wprowadzania inwestycji, których uciążliwość wykraczałaby poza teren określony jako PU. Zakaz wprowadzenia inwestycji związanych z odpadami.

W m. Golędzkie możliwość wprowadzenia inwestycji związanych z gospodarką odpadów pod warunkiem ograniczenia uciążliwości do terenu **PU**.

Intensywność zabudowy maksymalnie 0,7.

Wysokość zabudowy: do okapu, gzymsu maksymalnie – 10m

do kalenicy maksymalnie –12m

Dachy dowolne (jedno, dwu, wielospadowe lub płaskie) o kącie nachylenia od 5° do 45°.

Dopuszcza się podziału działek lub ich łączenie. Wielkość działek do ustalenia w mpzp.

R- tereny rolne

Na rysunku studium wyznaczone zostały tereny rolne o wyższych klasach bonitacyjnych.

Polityka przestrzenna na tych terenach polega na ochronie kompleksów o wyższych klasach bonitacyjnych najbardziej przydatnych dla rolniczej przestrzeni produkcyjnej, wykorzystaniu terenów o niższych klasach (są to b.niewielkie , pojedyncze działki, których nie wyodrębniono w ramach terenów „R” na rys. studium) stosownie do ich predyspozycji.

Ustala się następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego terenów rolniczych:

- wzmożonej ochronie podlegają: rolnicza przestrzeń produkcyjna oraz przyrodnicze, kulturowe i krajobrazowe wartości terenu,
- wykorzystanie terenu na cele produkcji rolniczej, ze znacznym udziałem gospodarki polowej i ograniczaniu przeznaczania na cele nierolnicze,
- poprawianie ich wartości użytkowej oraz zapobieganie obniżania ich produktywności,
- dopuszcza się wprowadzenie nowej zabudowy zagrodowej na gruntach rolnych (bez zmiany klasyfikacji), zgodnie z przepisami o ochronie gruntów rolnych i leśnych,
- zakaz zabudowy niezwiązanej z rolnictwem oraz zakaz parcelacji na małe działki (w zamyśle budowlane), dopuszcza się adaptację istniejącej, rozproszonej istniejącej zabudowy zagrodowej, tj. rozbudowę i wymianę budynków w ramach istniejącego siedliska,
- w przypadkach szczególnych, dopuszcza się zabudowę obiektów związanych funkcjonalnie z podniesieniem efektywności gospodarki polowej,
- osłanianie istniejącej zabudowy, uciążliwej dla środowiska, dysharmonijnej w krajobrazie pasami zadrzewień i zakrzewień,
- przy budowie, rozbudowie lub modernizacji obiektów związanych z działalnością rolniczą, a także innych obiektów budowlanych, należy stosować takie rozwiązania, które ograniczają skutki ujemnego oddziaływania na grunty,
- zapewnienie właściwych standardów wyposażenia w infrastrukturę techniczną, z dopuszczeniem lokalnych rozwiązań w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzania i oczyszczania ścieków oraz uzupełniania braków w tym zakresie,
- utrzymanie tras komunikacyjnych i ciągów infrastruktury technicznej, z dopuszczeniem ich uzupełnień w niezbędnym zakresie,
- ochrona powierzchni zmeliorowanych; przy zmianie ich przeznaczenia konieczna jest kompleksowa przebudowa sieci drenarskich, pod nadzorem organu właściwego w sprawie ochrony urządzeń melioracji wodnych,
- w wypadku występowania, bądź odkrycia nowych stanowisk archeologicznych należy je oznaczyć, zabezpieczyć i powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, Wójta Gminy Oporów,
- modernizacja systemu melioracji w nawiązaniu do systemu nawadniania użytków rolnych,
- zakaz wypalania ściernisk,
- w wypadku udokumentowania złóż kopalin pospolitych na terenach upraw rolnych dopuszcza się prowadzenie eksploatacji pod warunkiem czasowego wyłączenia gruntu z produkcji rolniczej oraz rekultywacji tych terenów po zakończeniu eksploatacji.

R1- tereny rolne z możliwością perspektywicznych przekształceń pod eksploatację kopalin

Na rysunku studium wyznaczone zostały tereny rolne o niższych klasach bonitacyjnych (V,VI).

Polityka przestrzenna na tych terenach polega na dopuszczeniu eksploatacji kopalin. Kierunek rekultywacji tych terenów po zakończeniu eksploatacji ustala się jako rolny (np. stawy hodowlane, hodowla plantacji choinek, uprawy itp.) lub wprowadzenie zalesienia. Do czasu wprowadzenia inwestycji teren pozostaje w dotychczasowym rolniczym użytkowaniu.

R2 – tereny rolne z możliwością przekształceń – teren ofertowy

Tereny upraw rolnych z możliwością perspektywicznego przekształcania pod usługi, bazy, składy, produkc.-usługi. Teren ofertowy pod inwestycje związane z obsługą autostrady A-1.

ZP – tereny zieleni, parki

Założenia parkowe i dworsko-parkowe

a) wpisane do rejestru

Zachowanie istniejącej zieleni, układu i koncepcji założenia oraz istniejącej zabudowy, ochrona pomników przyrody. Wszelkie zmiany i przekształcenia (w tym wprowadzanie zabudowy) należy przeprowadzać w uzgodnieniu z WKZ oraz w promieniu 150m (strefa ochrony konserwatorskiej). Na terenach ochrony archeologicznej wszelkie inwestycje w uzgodnieniu z WKZ. Dopuszcza się sanitarną regulację drzewostanu. W strefie ochrony ekologicznej parku zakaz wprowadzania nowej zabudowy, ochrona terenów zieleni istniejącej.

b) w ewidencji konserwatorskiej

Zachowanie istniejącej zieleni, układu i koncepcji założenia. Możliwość przekształceń, wprowadzenia nadbudowy sakralne o funkcjach nieuciążliwych (usługi, kultury, oświaty, mieszkaniowej, itp.). Preferowane usługi podnoszące walory istniejącego historycznego założenia i nie powodujące jego degradacji. Wszelkie zmiany w obrębie założenia i strefy należy uzgodnić z WKZ. Dopuszcza się sanitarną regulację drzewostanu. W strefie ochrony ekologicznej parku zakaz wprowadzania nowej zabudowy, ochrona terenów zieleni istniejącej.

ZP1 – teren zieleni parkowej w m. Golędzkie

Zachowanie istniejącego drzewostanu z możliwością jego sanitarnej regulacji. Możliwość wprowadzania nowych nasadzeń. Dopuszcza się wprowadzenie jednostkowej zabudowy mieszkalnej właściciela lub zarządcy posesji i zabudowy z nią związanej (tj. bud., gosp., garaż) w celu odtworzenia dawnego siedliska.

Wysokość zabudowy: do okapu do 4,5m

do kalenicy do 9m

Nachylenie dachu od 20° do 45°.

Zakaz wprowadzania zabudowy uciążliwej, usług, rzemiosła, produkcji, itp.

WZ – teren ujęć wody i stacji uzdatniania

Zachowanie istniejącej i realizacja nowej infrastruktury związanej z poborem i uzdatnianiem wody do celów bytowych i gospodarczych.

NO – teren projektowanej oczyszczalni ścieków

Realizacja obiektów i urządzeń związanych z gospodarką ścieków.

Wysokość obiektów kubaturowych maksymalnie 12m. Kąt nachylenia połaci dachu od 5° do 45°.

Uciążliwość ograniczona do terenu oznaczonego jako NO. Zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód (rzeki i inne ciekły wodne). Teren objęty grupowym oczyszczaniem – teren centrum m. Oporów i tereny przyległe. Pozostałe tereny – oczyszczanie ścieków na bazie indywidualnych przydomowych oczyszczalni lub szamba szczelne z zapewnieniem wywozu do oczyszczalni.

ZL – teren lasów i dolesień

Zachowanie istniejącej zieleni i wprowadzenie nowej. Gospodarka leśna w oparciu o plany zagospodarowania lasów i w uzgodnieniu z właściwym Nadleśnictwem. Zakaz wprowadzania zabudowy, za wyjątkiem ściśle związanej z prowadzoną ochroną lasów.

ZC – teren cmentarny

Istniejący cmentarz grzebalny. Obowiązuje strefa sanitarna od cmentarza w promieniu 50m od jego granic. W strefie zakaz lokalizacji studni

ZC1 – teren projektowanego cmentarza

Realizacja nowego cmentarza wraz z dojazdem i parkingiem. Możliwość realizacji kaplicy. Zaleca się maksymalne nasycenie terenu zielenią.

7. Kierunki rozwoju infrastruktury i komunikacji

7.1 elektroenergetyka

E 110kV -

Linie elektroenergetyczne WN 110kV i 220kV wraz ze strefą ochronną

E 220kV -

W strefie zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych szczególnie wymagających stałego pobytu ludzi i zieleni wysokiej.

Dla linii 110kV szerokość strefy 30m tj. po 15m od osi na obie strony.

Dla linii 220kV szerokość strefy 50m tj. po 25m od osi na obie strony.

Wszelkie inwestycje w strefie należy uzgodnić z gestorem sieci.

- 1) zasilanie odbiorców z istniejącej sieci elektroenergetycznej napowietrznej przewidzieć w pasach drogowych, z uwzględnieniem zachowania odpowiednich odległości od obiektów budowlanych i urządzeń uzbrojenia terenu.
- 2) Powiązania sieci elektroenergetycznej z istniejącą infrastrukturą energetyczną realizować na podstawie odrębnych projektów technicznych w oparciu o warunki przyłączenia wydane przez Przedsiębiorstwo Energetyczne.
- 3) Przebudowa istniejącej infrastruktury energetycznej kolidującej z projektowanymi obiektami może być zrealizowana przez właściciela sieci na wniosek i koszt podmiotu, który o tę zmianę występuje.
- 4) Urządzenia liniowe w postaci linii napowietrznych i kablowych należy lokalizować w pasach drogowych, liniach rozgraniczających lub poza nimi po terenach prywatnych w sposób nie ograniczający zagospodarowania terenu.
- 5) Zaleca się lokalizację nowych stacji transformatorowych napowietrznych lub budynkowych w liniach rozgraniczających dróg lub na działkach wydzielonych po uzyskaniu zgody właściciela.
- 6) Zaleca się zapewnienie służebności przesyłu/gruntowej pod istniejącymi lub projektowanymi urządzeniami elektroenergetycznymi. Lokalizacja dodatkowych stacji transformatorowych nie wymaga zmiany ustaleń studium.
- 7) Przy występujących skrzyżowaniach należy opracować profile skrzyżowań nowej budowli z sieciami elektroenergetycznymi i uzyskać akceptację przedsiębiorstwa energetycznego oraz dla linii na 110kV dokonać pomiarów oddziaływania pola elektromagnetycznego.

Tereny farm i parków wiatrowych.

Możliwość realizacji inwestycji związanych z produkcją i wytwarzaniem energii elektrycznej (elektrownie wiatrowe itp.). Uciążliwość ograniczona do granic terenu.

Poziom hałasu w strefie (do 450m) przekraczający 40dB. W tej strefie zakaz lokalizacji inwestycji i zabudowy wymagającej poziomu hałasu do 40dB tj. zabudowa mieszkaniowa i wymagająca stałego pobytu ludzi. Na teren w strefie 450m od elektrowni wiatrowej należy opracować mpzp.

Przed wydaniem pozwolenia na budowę konieczność zgłoszenia do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP-Wydział Lotniskowy poprzez Wojewódzki Sztab Wojskowy w Łodzi wszystkich obiektów (wież, kominów, masztów słupów, itp.) o wysokości 50,0m npt i większej w celu uzgodnienia lokalizacji i ustalenia sposobu oznakowania przeszkodowego tych obiektów.

7.2 Wodociągi

Zwodociągowanie gminy 100%. Przyjmuje się utrzymanie i ew. modernizację istniejącej sieci. Rozbudowa sieci do terenów pod nowe inwestycje.

7.3 Kanalizacja

Budowa sieci kanalizacji sanitarnej dla centrum gminy wraz z oczyszczalnią (m.in. m.Oporów). Pozostały teren gminy preferencja budowy ekologicznych oczyszczalni przydomowych.

Kanalizacja deszczowa- wody opadowe odprowadzane powierzchniowo do rowów i cieków wodnych oraz zagospodarowywane we własnym zakresie.

7.4 Gospodarka odpadami

Uregulowana i objęta systemem selektywnej zbiórki, wywożenia na składowisko odpadów w Żychlinie.

7.5 Zaopatrzenie w ciepło

Preferencja dla kotłowni indywidualnych na paliwo ekologiczne

7.6 Gaz

Gmina nie posiada linii przesyłowych i takich nie planuje. Wykorzystanie gazu butlowego.

7.7 Telekomunikacja

Modernizacja i rozbudowa istniejącego systemu łączności poprzez zwiększanie zasięgu telefonii komórkowej, rozszerzanie dostępu do szerokopasmowego i bezprzewodowego internetu, podnoszenie jakości świadczonych usług z nastawieniem na nowoczesne usługi telekomunikacyjne.

7.7 Kierunki rozwoju systemów komunikacji

Informacje ogólne

Układ komunikacyjny oprócz pełnienia funkcji obsługi komunikacyjnej jest również elementem kształtującym strukturę przestrzenną obszaru gminy. Poprzez dostępność komunikacyjną wyznacza wartość terenu, a poprzez zapewnienie odpowiedniego standardu obsługi komunikacyjnej, stymuluje jego rozwój.

Generalnym celem polityki komunikacyjnej gminy winno być tworzenie poprawnych warunków podróżowania, zapewnienie właściwej obsługi komunikacyjnej jej mieszkańcom poprzez sprawne powiązania wewnątrz obszaru gminy, a także powiązania z układem drogowym zewnętrznym, stworzenie warunków do rozwoju przestrzennego i ekonomicznego gminy oraz kształtowanie ładu przestrzennego.

Przy opracowywaniu kierunków rozwoju systemów komunikacji przyjęto następujące założenia:

- uwzględnienie wniosków z Planu zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego
- uwzględnienie wniosków samorządu gminy oraz wytycznych z instytucji opiniujących opracowywane studium zgodnie z ustawą o zagospodarowaniu przestrzennym
- uwzględnienie wniosków z diagnozy stanu istniejącego

Z Planu zagospodarowania przestrzennego województwa Łódzkiego w zakresie komunikacji wynikają następujące wnioski i postulaty do uwzględnienia w studium:

- budowa autostrady **A-1** relacji Gdańsk-Toruń-Łódź-Piotrków Trybunalski-Częstochowa-Gliwice-Gorzyczki w ramach realizacji strategicznego układu

drogowego województwa w ramach istniejącej i postulowanej Transeuropejskiej Sieci Transportowej (TEN-T)

- rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 573 do kategorii „G” (inwestycja celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, planowana do realizacji w ramach Wieloletniego Programu Inwestycyjnego Województwa Łódzkiego na l. 2008-2013)

Sieć drogowa o wysokich parametrach daje szansę szybkiego i bezpośredniego dotarcia do każdej miejscowości, a zatem zwiększa atrakcyjność gospodarczą gmin, pozwala na rozwój szerokiej gamy usług oraz decyduje o rozwoju gminy.

Proponuje się rozbudowę dotychczasowej siatki układu drogowego o autostradę A-1, rozbudowę dr. wojewódzkiej nr 573 do parametrów drogi klasy „G”.

Zachowuje się istniejącą siatkę układu drogowego z możliwością rozbudowy o drogi niższego rzędu.

Przewidywane jest modernizowanie, w tym także uzupełnianie dróg o ciągi piesze i ścieżki rowerowe wraz z wyposażaniem dróg w instalacje i urządzenia drogowe. Parametry techniczne dróg powinny być doprowadzone do stanu zgodnego z obowiązującymi przepisami.

W części graficznej studium określone zostały przebiegi tras dróg krajowej A-1, wojewódzkiej nr 573, powiatowych i gminnych.

Sieć drogowa winna być sparametryzowana na etapie opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Wszystkie drogi, pokazane na rysunku studium, tworzą podstawowy układ drogowy gminy i są inwestycjami celu publicznego.

Poszczególnym drogom przypisano klasę funkcjonalno-techniczną, wskazującą na parametry techniczne, które w wyniku ciągłej i sukcesywnej modernizacji oraz przebudowy układu winny być osiągnięte.

Autostrada **A-1** – w trakcie realizacji. Parametry drogi zgodnie z projektem realizacyjnym i wytycznymi GDDK iA.

Na etapie opracowywania mpzp. Należy uwzględnić oddziaływanie ruchu drogowego – szczególnie dla terenów, na których możliwym jest lokalizowanie zabudowy o funkcji mieszkaniowej.

Droga główna „G” wojewódzka nr 573

Szerokość w liniach rozgraniczających 25-30m

Szerokość jezdni minimum 7,0m

Linia zabudowy nieprzekraczalna minimum 10m od zewnętrznej krawędzi jezdni na terenie zabudowanym i 25m od zewnętrznej krawędzi jezdni poza terenem zabudowy.

Drogi zbiorcze **KZ^{1/2}** (powiatowe)

Szerokość w liniach rozgraniczających 20m

Szerokość jezdni minimum 5,5m

Na odcinku drogi KZ^{1/2} w m. Oporów przebiegającym wzdłuż zabytkowego założenia zamkowo-parkowego dopuszcza się przewężenie drogi do linii rozgraniczających w granicach między zabytkowym ogrodzeniem. Zwężenie do 12m.

Linia zabudowy nieprzekraczalna minimum 8m od zewnętrznej krawędzi jezdni na terenie zabudowanym w centrum miejscowości Oporów i 20m od zewnętrznej krawędzi jezdni poza terenem miejscowości Oporów.

Drogi lokalne **KL^{1/2}** (powiatowe i gminne)

Szerokość w liniach rozgraniczających 15m.

Szerokość jezdni minimum 5m.

Dopuszcza się przewężenia w przypadku przechodzenia przez tereny ochrony konserwatorskiej.

Linia zabudowy nieprzekraczalna minimum 8m od zewnętrznej krawędzi jezdni na terenie zabudowanym poszczególnych miejscowości i 20m od zewnętrznej krawędzi jezdni poza terenem zabudowanym. Linia zabudowy obowiązująca w m. Oporów przy rynku (teren publiczny) – zabudowa pierzejowa.

Drogi dojazdowe **KD^{1/2}** (gminne i inne)

Szerokość w liniach rozgraniczających 10-12m.

Szerokość jezdni minimum 5m.

Linia zabudowy nieprzekraczalna 6m od zewnętrznej krawędzi jezdni na terenie zabudowanym miejscowości i 15m od zewnętrznej krawędzi jezdni poza terenem zabudowanym.

8. Plany miejscowe

8.1 Plany obowiązkowe

Do obszarów wymagających obowiązkowo sporządzenia planu miejscowego zalicza się:

- 1) obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości,
- 2) obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²,
- 3) obszary rozmieszczenia przestrzeni publicznej,
- 4) obszary wynikające z przepisów odrębnych.

Na terenie gminy Oporów, obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami nie występują i nie przewiduje się wyznaczenia takich obszarów w planach miejscowych.

Obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m² nie przewiduje się.

Obszary rozmieszczenia przestrzeni publicznej o znaczeniu ogólnogminnym zostały opisane w punkcie 2 niniejszego rozdziału.

Obszary wymagające sporządzenia planu miejscowego na podstawie przepisów odrębnych to obszary parków kulturowych, pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz tereny górnicze. Na terenie gminy obszary takie nie występują.

8.2 Obszary dla których gmina zamierza sporządzić plany miejscowe

Gmina Oporów nie posiada planów miejscowych. Gmina zamierza objąć planem miejscowym centralną część gminy Oporów tj. miejscowości - obręb Oporów i części obrębów: Anin, Gołędzkie, Samogoszcz, Jurków II oraz tereny przewidziane do lokalizacji farm wiatrowych. Zakres podano na zał. mapowym. Dla tego obszaru centralnego gminy rozpoczęty plan będzie kontynuowany.

8.3 Obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne wymagają tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkalną, usługową i produkcyjną, powiększenie terenu istniejącego cmentarza oraz w wyniku uwzględnienia złożonych wniosków.

Ustalenie przeznaczenia na cele nierolne i nieleśne nie oznacza automatycznie propozycji całkowitego zabudowania terenu lub wycinki drzewostanu, ale głównie przystosowanie terenu do pełnienia funkcji im przypisanych.

9. Kierunki polityki przestrzennej dotyczące środowiska przyrodniczego

Za priorytetowe przedsięwzięcia w Programie ochrony środowiska gminy Oporów uznano:

- **zachowanie i wzbogacanie walorów przyrodniczo – krajobrazowych** poprzez odtwarzanie stref buforowych wzdłuż cieków, retencję wód, renaturyzację dolin niewielkich cieków, ochronę siedlisk mokradłowych
- **przywracanie równowagi przyrodniczej na obszarach rolniczych** – poprzez zachowanie różnorodności biologicznej siedlisk półnaturalnych, przywracanie stref buforowych na granicy terenów użytkowanych rolniczo, odtwarzanie korytarzy ekologicznych, tworzenie i rozwój gospodarstw ekologicznych, zwiększenie udziału trwałych użytków zielonych oraz zadrzewień i zakrzewień śródpolnych, zalesianie gruntów o najniższych klasach bonitacyjnych
- **ochronę powierzchni ziemi** poprzez eliminację eksploatacji złóż torfu
- **poprawę bilansu hydrologicznego** poprzez budowę lub odbudowę zbiorników wodnych
- **poprawę jakości wód powierzchniowych oraz zachowanie wód podziemnych** poprzez budowę małych grupowych oczyszczalni ścieków, budowę oczyszczalni przydomowych na terenach nie przewidzianych do skanalizowania, eliminację nieszczelnych zbiorników do gromadzenia ścieków, modernizację stacji uzdatniania wód dla celów komunalnych
- **zasady ochrony istniejących urządzeń melioracji wodnych**
w przypadku przeznaczenia gruntów zdrenowanych na cele inne niż rolnicze, konieczna będzie przebudowa sieci melioracyjnej w sposób zapewniający właściwe odwodnienie terenów przyległych,
rozwiązanie kolizji z istniejącymi urządzeniami zgodnie z obowiązującymi przepisami, ew. przebudowa urządzeń melioracyjnych w sposób umożliwiający funkcjonowanie systemu drenarskiego, w przypadku zmiany użytkowania terenów zmeliorowanych, po wcześniejszym uzgodnieniu z organem właściwym ds. urządzeń melioracji wodnej, po zmianie sposobu użytkowania w celu wykreślenia z ewidencji wód, urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów powierzchni zajętej pod zabudowę

obowiązek wystąpienia do właściwego organu w sprawie ochrony urządzeń melioracji wodnej,

w przypadku stwierdzenia urządzeń melioracji wodnych szczegółowych, nie ujętych w ewidencji wód rozwiązanie kolizji w sposób zapewniający prawidłowy odpływ wód,

obowiązek zapewnienia swobodnego dostępu do rowów melioracyjnych w celu umożliwienia ich prawidłowego utrzymania, zakaz grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5m od linii brzegu, zakaz uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar.

- **poprawę jakości powietrza** – poprzez zmianę nośników energii w indywidualnych i lokalnych systemach grzewczych, wspieranie budowy lokalnych kotłowni na biomasę i innych systemów wykorzystujących odnawialne źródła energii
- **bezpieczeństwo ekologiczne** – rozumiane jako nadzwyczajne zagrożenia środowiska powodowane np. przez emisję niebezpiecznych substancji podczas awarii i katastrof drogowych, zagrożenie podtopieniami lub powodzią. Dla ograniczenia tego ostatniego powinien być respektowany zakaz wprowadzania zabudowy w strefy dolinne rzeki Słudwi i jej dopływów
- **zmniejszenie obciążenia środowiska odpadami** poprzez segregację odpadów w miejscu ich wytwarzania, wykorzystanie i kompostowanie odpadów biodegradowalnych, organizację systemu odbioru odpadów wielkogabarytowych i zawierających składniki niebezpieczne, eliminację odpadów zawierających azbest i PCB.

Na terenie gminy Oporów nie znajdują się parki narodowe, rezerваты przyrody, parki krajobrazowe, uzdrowiska.

10. Kierunki polityki przestrzennej dotyczące dziedzictwa kulturowego

Zasoby kulturowe wpisane do rejestru zabytków

MNICH

1. dwór murowany wraz z parkiem i strefą ochrony konserwatorskiej – 150m od granic parku - wpisane do rejestru zabytków na mocy decyzji nr 485 z 09.04.1979r.

2. Kościół p.w. Wniebowstąpienia N.M.P. – mur.1536r., przeb.1862r. wraz z cmentarzem przykościelnym wraz ze 150m strefą ochrony konserwatorskiej od granic cmentarza – wpisane do rejestru zabytków na mocy decyzji nr 494 z 10.04.1979r.
3. cmentarz z kaplicą cmentarną wraz ze 150m strefą ochrony konserwatorskiej od granic cmentarza – wpisane do rejestru zabytków na mocy decyzji nr 495 z 10.04.1979r.

OPORÓW

1. zespół zamkowy proponowany do objęcia w formie pomnika historii:
 - a) zamek, ob. Muzeum Wnętrz Stylowych, mur., 1434-1449, przebud. XVIIw., XVIIIw. – wpisany do rejestru zabytków na mocy decyzji nr 25/266 z 31.05.1967r.
 - b) dom ogrodnika, mur., I poł. XIXw., - wpisany do rejestru zabytków na mocy decyzji nr 411 z 25.08.1976r.
 - c) park zamkowy, I poł. XVIIIw., przekompon. Ok. 1840r., 2 poł. XIXw. - wpisany do rejestru zabytków na mocy decyzji nr 350/293 z 31.05.1967r.
2. zespół klasztorny OO Paulinów:
 - a) kościół OO Paolinów p.w. Św.Marcina, mur., 1453r., przeb. W poł. XVIIw. - wpisany do rejestru zabytków na mocy decyzji nr 265/24 z 05.07.1967r.
 - b) klasztor OO Paulinów, mur., po 1453r., rozbudow. 1779r. - wpisany do rejestru zabytków na mocy decyzji nr 305/392 z 05.07.1967r.

POBÓRZ

1. zespół dworsko – parkowy:
 - a) dwór - mur., k.XIXw. - wpisany do rejestru zabytków na mocy decyzji nr 484 z 09.04.1979r.
 - b) park – pocz. XXw. wraz ze 150m strefą ochrony konserwatorskiej od granic parku - wpisany do rejestru zabytków na mocy decyzji nr 484 z 09.04.1979r.

Zasoby kulturowe umieszczone w ewidencji konserwatorskiej

OPORÓW

1. pawilon parkowy – mur. poł. XIXw.

2. domek szwajcarski- drewn., 2 poł. XIXw.
3. dom rządcy tzw. rządcówka - mur. poł. XIXw.
4. dom dyrektora cukrowni „Tomczyn: - mur. k. XIXw.
5. dom (d. karczma) - mur. 2 poł. XIXw.
6. d. szkoła, później Urząd Gminy, ob. Biblioteka - mur. pocz. XXw.
7. cmentarz przykościelny, przy kościele Św.Marcina, d.przyklasztorny przy Klasztorze Ojców Paulinów
8. cmentarz grzebalny parafii rzymsko- katolickiej p.w. Św.Marcina – 1888r.

POBÓRZ

1. dom oficjalisty („dwór”) w zespole dworskim – drewn.-mur., l. 20-te. XXw.
2. kuźnia w zespole dworskim - mur., pocz. XXw.
3. budynek gospodarczy (z mieszkalnym piętrem) - mur. pocz. XXw.
4. stajnia i wozownia - mur., ruina, pocz. XXw.
5. spichlerz w zespole dworskim - mur. pocz. XXw.

SZCZYT

1. dwór – mur., 2 poł.. XIXw.
2. ogrodzenie z bramą – 2 poł. XIXw.
3. park – 2 poł.. XIXw.

ŚWIECHÓW

1. dwór – mur., pocz.. XXw.
2. park dworski – pocz.. XXw.

Wszelkie działania w obiektach i na obszarach wpisanych do rejestru zabytków wymagają wydania indywidualnych wytycznych konserwatorskich i uzyskania pisemnej zgody WKZ.

Parki powinny być w całości użytkowane przez jednego użytkownika zapewniającego wprowadzenie funkcji wykluczającej dewastację. Dla terenów przylegających do granic parków i cmentarzy należy przyjąć zasadę zagospodarowania zapewniającą właściwą ich ekspozycję.

Wyklucza się realizację zabudowy w strefach eksponowania parków i cmentarzy.

Dla ochrony cmentarzy należy przyjąć zasadę utrzymania czytelności ich usytuowania, także zasadę czytelności układów wewnętrznego rozplanowania wraz z ochroną istniejącego

drzewostanu. Zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów, formę ogrodzeń należy uzgodnić z WKZ.

Parki wymagają przeprowadzenia prac rewaloryzacyjnych.

Objęcie ochroną zachowanych historycznych przydrożnych alei drzew.

Ochronie konserwatorskiej podlegają również **zabytki archeologiczne**.

W celu ochrony znajdujących się na obszarze gminy w/w zabytków wrysowano lokalizację stanowisk oraz ustalono strefy ochrony stanowisk archeologicznych wyznaczane w promieniu 150m od granic stanowiska.

Realizacja inwestycji wymagająca prac ziemnych na stanowisku musi być poprzedzona ratowniczymi badaniami wykopaliskowymi.

Realizacja inwestycji wymagająca prac ziemnych w obszarze ochrony stanowiska archeologicznego wymaga sprawowania nadzoru archeologicznego.

11. Szlaki turystyczne

- projektowana Oporowska Strefa Turystyczna- mająca na celu: zachowanie i ochronę zabytkowych układów rozplanowania zabudowy wiejskiej i pól, przywracanie walorów dziedzictwa kulturowego i tożsamości regionalnej oraz tworzenie właściwego sąsiedztwa dla obszarów o wartościach kulturowych, ochronę i zabezpieczenie obiektów zabytkowych i historycznych sylwet przestrzennych
- projektowany szlak samochodowy „Książąt Mazowieckich” poprowadzony przez teren gminy Oporów dla zachowania ciągłości przebiegu
- projektowany samochodowy szlak turystyczny „Szlak Zamków”,
- projektowany samochodowy szlak turystyczny „Szlak Dworów i Pałaców”,
- istniejący szlak rowerowy pn. niebieski „W Centrum Polski”.

Szlak „W Centrum Polski” oznakowany jest kolorem niebieskim i liczy ponad 300km długości. Przebiega przez powiaty kutnowski, łęczycki, zgierski oraz miasto Łódź. Nazwę zawdzięcza geometrycznemu centrum Polski, które mieści się w pobliżu Piątku. Na trasie szlaku leży m.in.: Oporów z gotyckim zamkiem na wyspie będącym siedzibą Muzeum Wnętrz Stylowych oraz zespołem klasztoru oo.Paulinów.

- istniejący szlak rowerowy pn. zielony „Zamki” i „Dwory i Pałace”. Na trasie szlaku znalazł się m.in. zespół zamkowy w Oporowie- uznany za obiekt reprezentatywny i proponowany do objęcia ochroną w formie pomnika historii.

- proponowany Park Kulturowy „Szlakiem kutnowskich kościółków drewnianych”. Szlak poprowadzony przez teren gminy Oporów dla zachowania ciągłości przebiegu proponowanego Parku Kulturowego łączącego kościółki drewniane w rejonie Kutna.

Przebieg istniejących i proponowanych szlaków pokazano na załączniku graficznym.

12. Uzasadnienie przyjętych rozwiązań i synteza ustaleń studium

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy to opracowanie strategiczne dla rozwoju przestrzennego gm.Oporów. Mimo, że nie ma rangi prawa miejscowego, to stanowi oś systemu planowania przestrzennego na poziomie gminy.

W opracowanym dokumencie znalazły się informacje wynikające z:

- rozpoznania aktualnej sytuacji gminy, istniejących uwarunkowań oraz problemów związanych z jej rozwojem,
- sformułowania kierunków rozwoju i zagospodarowania przestrzennego gminy, a także podstawowych zasad polityki przestrzennej i zasad ochrony interesu publicznego,
- stworzenie podstaw do koordynacji sporządzania planów miejscowych i wydawania decyzji o warunkach zabudowy, decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego wydawanych w przypadku ich braku,
- integrowanie polityki przestrzennej państwa z interesami gminy, a także wpływanie na formułowanie zadań rządowych, wojewódzkich, powiatowych, związanych z priorytetami rozwoju gminy,
- zbiorów informacji stwarzających warunki dla promocji przestrzennych walorów gminy w celu lokowania tu działalności związanej z preferowanymi formami aktywności gospodarczej, społecznej,
- promocji walorów i możliwości inwestycyjnych gminy.

Podczas kolejnych etapów realizowania opracowania analizie poddane zostały istniejące opracowania planistyczne i inne branżowe, wydane decyzje o pozwoleniu na budowę, decyzje o warunkach zabudowy, decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz wnioski złożone przez zainteresowanych. W ten sposób określone zostały potrzeby i aspiracje społeczeństwa, władz i przedsiębiorców, a także zjawiska wpływające na samą przestrzeń gminy. Ustalone zostały:

- stan środowiska przyrodniczego i kulturowego,
- stan i faktyczne wyposażenie w infrastrukturę techniczną, transportową i społeczną,

- potencjał demograficzny,
- potencjał ekonomiczny i gospodarczy gminy,
- sytuacja na rynku pracy oraz problemy związane z bezrobociem.

Zebrane informacje posłużyły do przeanalizowania ich pod kątem możliwości przestrzennego kształtowania gminy. Wyniki przeprowadzonych badań stanowią bazę do określenia kierunków rozwoju gminy oraz rozpoznania jej predyspozycji i możliwości z uwzględnieniem zasad ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego. Zaproponowane nowe tereny inwestycyjne w pełni wystarczają na zabezpieczenie potrzeb gminy w zakresie terenów budownictwa mieszkaniowego, działalności usługowej i gospodarczej na najbliższy okres, przy jednoczesnym zachowaniu w stanie nienaruszonym walorów środowiska.

W studium znalazły się także wytyczne dotyczące zagospodarowania terenów rolnych i leśnych w taki sposób, by nie uległy one nadmiernej degradacji.

Z przeprowadzonych analiz wynika, że dotychczasowe kierunki rozwoju i istniejące funkcje gminy, mogą być kontynuowane, pod warunkiem zwrócenia większej uwagi na zrównoważony rozwój wszystkich z nich oraz na aktywację mniej znaczących dotychczas funkcji, do takiego stopnia aby stały się czynnikami napędzającymi rozwój gminy Oporów.