

Wójt Gminy Wiśniewo

Załącznik Nr 1
Do Uchwały/2025
Rady Gminy Wiśniewo
z dnia 2025 roku

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WIŚNIEWO

**UWARUNKOWANIA ROZWOJU
PRZESTRZENNEGO GMINY**

02.06.2025

NAZWA OPRACOWANIA:

**Studium Uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy
Wiśniewo**

ZLECENIODAWCA:

Wójt Gminy Wiśniewo

WYKONAWCA:

ARCHISPLAN STUDIO arch. Izabela Sobierajska

ul. Myśliborska 95 m. 35

05-185 Warszawa

ZESPÓŁ AUTORSKI:

główny projektant: mgr inż. arch. Izabela Sobierajska

zespół: mgr inż. arch. Joanna Wójcik

dr inż. arch. Małgorzata Ewa Sikorska

mgr inż. Wojciech Zaczekiewicz

inż. biotechnol. Katarzyna Ewa Sobierajska

ELEMENTY OPRACOWANIA STANOWIĄCE ZAŁĄCZNIKI DO UCHWAŁY NR XI/49/2025 RADY
GMINY WIŚNIEWO Z DNIA 27 LUTEGO 2025 R.

- załącznik nr 1** część tekstowa studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego
- załącznik nr 2** część graficzna studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego: uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego – rysunek w skali 1:10 000
- załącznik nr 3** część graficzna studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego: kierunki zagospodarowania przestrzennego – rysunek w skali 1:10 000
- załącznik nr 4** rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do studium
- załącznik nr 5** dane przestrzenne

SPIS TREŚCI

TOM 1 - UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	9
I. WPROWADZENIE	9
II. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z KONCEPCJI PRZESTRZENNEGO ZAGOSPODAROWANIA KRAJU, STRATEGII ROZWOJU I PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA, STRATEGII ROZWOJU GMINY	10
1. KONCEPCJA PRZESTRZENNEGO ZAGOSPODAROWANIA KRAJU 2030 (KPZK 2030) - DOKUMENT O CHARAKTERZE PONADREGIONALNYM	10
2. PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO - DOKUMENT O CHARAKTERZE REGIONALNYM	11
3. STRATEGIA ROZWOJU WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO DO 2030 R. - DOKUMENT O CHARAKTERZE REGIONALNYM	12
4. STRATEGIA ROZWOJU POWIATU MŁAWSKIEGO NA LATA 2014-2020- DOKUMENT O CHARAKTERZE LOKALNYM	13
III. CHARAKTERYSTYKA I ROZWÓJ PRZESTRZENNY GMINY WIŚNIEWO	15
1. PODSTAWOWE INFORMACJE O GMINIE	15
2. OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA GMINY	17
2.1. INFORMACJA O ROZWOJU HISTORYCZNYM GMINY WIŚNIEWO	17
IV. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z DOTYCHCZASOWEGO PRZEZNACZENIA, ZAGOSPODAROWANIA I UZBROJENIA TERENU ORAZ ZE STANU ŁADU PRZESTRZENNEGO I WYMOGÓW JEGO OCHRONY	18
1. DOTYCHCZASOWE PRZEZNACZENIE, ZAGOSPODAROWANIE I UZBROJENIE TERENU	18
2. STAN ŁADU PRZESTRZENNEGO I WYMOGI JEGO OCHRONY	20
3. ANALIZA DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY	21
3.1. DECYZJE O WARUNKACH ZABUDOWY	21
3.2. DECYZJE O USTALENIU LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO	21
4. OBECNY STAN PLANISTYCZNY	21
4.1. MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	21
4.2. STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WIŚNIEWO	23
5. POŁOŻENIE GMINY W UKŁADZIE POWIĄZAŃ ZEWNĘTRZNYCH	23
5.1. USYTUOWANIE PRZESTRZENNE	23
5.2. POWIĄZANIA KOMUNIKACYJNE	24
5.3. POWIĄZANIA INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ	25

5.4. POWIĄZANIA UKŁADÓW PRZYRODNICZYCH I KONSERWATORSKICH	26
V. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU ŚRODOWISKA, W TYM ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ, WIELKOŚCI I JAKOŚCI ZASOBÓW WODNYCH ORAZ WYMOGÓW OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU, W TYM KRAJOBRAZU KULTUROWEGO	27
1. STAN ŚRODOWISKA PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO - WYMOGI OCHRONY (ANALIZY ŚRODOWISKOWE)	27
1.1. POŁOŻENIE I CHARAKTERYSTYKA KRAJOBRAZU GMINY	27
1.2. BUDOWA GEOLOGICZNA	28
1.3. SUROWCE MINERALNE	30
1.4. WODY POWIERZCHNIOWE	30
1.5. WODY PODZIEMNE, W TYM GŁÓWNE ZBIORNIKI WÓD PODZIEMNYCH	32
1.6. WARUNKI KLIMATYCZNE	34
1.7. TOPOKLIMAT	34
1.8. SZATA ROŚLINNA I ŚWIAT ZWIERZĘCY	36
1.9. PRAWNA OCHRONA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO	38
1.10. ROLNICZA I LEŚNA PRZESTRZEŃ PRODUKCYJNA	40
VI. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ	43
1. ŚRODOWISKO KULTUROWE	43
1.1. INFORMACJE O WARTOŚCIACH KULTUROWYCH GMINY	43
1.2. ZASOBY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO	43
2. DOBRA KULTURY WSPÓŁCZESNEJ	45
VII. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z REKOMENDACJI I WNIOSKÓW ZAWARTYCH W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM LUB OKREŚLENIA PRZEZ AUDYT KRAJOBRAZOWY GRANIC KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH	46
VIII. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z DIAGNOZY STANU SFERY SPOŁECZNO-GOSPODARCZEJ	48
1. OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ (USŁUGI DLA LUDNOŚCI)	48
1.1. OŚWIATA I WYCHOWANIE	48
1.2. POLICJA	48
1.3. STRAŻ POŻARNA	48
1.4. OCHRONA ZDROWIA I OPIEKA SPOŁECZNA	49
1.5. KULTURA, SPORT I REKREACJA	49

1.6.	CMENTARZE	49
1.7.	POMOC SPOŁECZNA	49
2.	DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA	51
IX.	UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z ZAGROŻENIA BEZPIECZEŃSTWA LUDNOŚCI I JEJ MIENIA	
	54	
1.	STAN CZYSTOŚCI POWIETRZA ATMOSFERYCZNEGO I ZAGROŻENIE HAŁASEM	54
2.	PROMIENIOWANIE ELEKTROMAGNETYCZNE	56
3.	ZAGROŻENIE POWODZIOWE	57
4.	ZAGROŻENIA OSUWANIEM SIĘ MAS ZIEMNYCH	57
5.	ZAKŁADY STWARZAJĄCE RYZYKO POWAŻNEJ AWARII	57
6.	TRANSPORT TRANZYTOWY	57
X.	UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY	57
1.	WNIOSKI ZŁOŻONE DO STUDIUM	57
2.	ANALIZY EKONOMICZNE, ŚRODOWISKOWE I SPOŁECZNE	57
2.1.	DEMOGRAFIA (ANALIZY SPOŁECZNE)	58
2.2.	MOŻLIWOŚCI FINANSOWANIA PRZEZ GMINĘ WYKONANIA SIECI KOMUNIKACYJNEJ I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, A TAKŻE INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, SŁUŻĄCYCH REALIZACJI ZADAŃ WŁASNYCH GMINY (ANALIZY EKONOMICZNE)	61
2.3.	MAKSYMALNE W SKALI GMINY ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ	65
2.4.	BILANSE TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ;	70
XI.	UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU PRAWNEGO GRUNTÓW	77
XII.	UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYSTĘPOWANIA OBIEKTÓW I TERENÓW CHRONIONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH	78
XIII.	UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYSTĘPOWANIA OBSZARÓW NATURALNYCH ZAGROŻEŃ GEOLOGICZNYCH	80
XIV.	UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYSTĘPOWANIA UDOKUMENTOWANYCH ŹŁÓŻ KOPALIN, ZASOBÓW WÓD PODZIEMNYCH ORAZ UDOKUMENTOWANYCH KOMPLEKSÓW PODZIEMNEGO SKŁADOWANIA DWUTLENKU WĘGLA	80
XV.	UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYSTĘPOWANIA TERENÓW GÓRNICZYCH WYZNACZONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH	82
XVI.	UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU SYSTEMU KOMUNIKACJI	82
XVII.	UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, W TYM STOPNIA UPORZĄDKOWANIA GOSPODARKI WODNO-ŚCIEKOWEJ, ENERGETYCZNEJ ORAZ GOSPODARKI ODPADAMI	85

XVIII. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z ZADAŃ SŁUŻĄCYCH REALIZACJI PONADLOKALNYCH CELÓW PUBLICZNYCH	88
XIX. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYMAGAŃ DOTYCZĄCYCH OCHRONY PRZECIWPOWODZIOWEJ	88
TOM II - KIERUNKI ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY WIŚNIEWO	89
I. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW, W TYM WYNIKAJĄCE Z AUDYTU KRAJOBRAZOWEGO	90
II. KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY	93
1. STRUKTURA FUNKCJONALNA GMINY, W TYM ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW	94
2. OBIEKTY HANDLU, W TYM O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000m²	107
3. KIERUNKI ROZWOJU ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH	107
4. KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ	108
5. TERENY Z OGRANICZENIAMI ZABUDOWY ORAZ TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY ...	109
III. KIERUNKI OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU 110	
1. OBSZARY I OBIEKTY CHRONIONE NA MOCY USTAWY O OCHRONIE PRZYRODY	110
2. OCHRONA ZASOBÓW WÓD PODZIEMNYCH I POWIERZCHNIOWYCH	111
3. OCHRONA GLEB W GMINIE	112
4. OCHRONA POWIETRZA	113
5. WSKAZANIA W ZAKRESIE OCHRONY KLIMATU AKUSTYCZNEGO	113
6. OCHRONA PRZED ZAGROŻENIAMI	114
IV. KIERUNKI I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ	114
1. STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ „OW”	114
2. OBSZARY I OBIEKTY OBJĘTE OCHRONĄ POPRZECZ WPIS DO REJESTRU ZABYTKÓW	115
3. OBSZARY I OBIEKTY OBJĘTE OCHRONĄ POPRZECZ WPIS DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW	115
V. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ	116
1. PLANOWANY ROZWÓJ UKŁADU KOMUNIKACYJNEGO	116
2. PLANOWANY ROZWÓJ SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ	119
VI. OBSZARY PRZEZNACZONE NA ROZMIESZCZENIE INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM (GMINNYM) I PONADLOKALNYM (POWIATOWYM)	123

1. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM	124
2. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM (WOJEWÓDZKIM I KRAJOWYM)	124
VII. OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEPROWADZENIA SCALEŃ I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, A TAKŻE OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ. OBSZARY OBJĘTE I WSKAZANE DO OBJĘCIA OPRACOWANIAM I MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.	124
1. OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.	125
2. OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE.	125
VIII. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ	126
IX. OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI I OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH.....	127
X. OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY	127
XI. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH	128
XII. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI ORAZ OBSZARY REWITALIZACJI	128
XIII. OBSZARY ZDEGRADOWANE.....	128
XIV. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH.	129
XV. ROZMIESZCZENIE OBSZARÓW, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ URZĄDZENIA WYTWARZAJĄCE ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 1000 kW, A TAKŻE ICH STREF OCHRONNYCH ZWIĄZANYCH Z OGRANICZENIAMI W ZABUDOWIE ORAZ ZAGOSPODAROWANIU I UŻYTKOWANIU TERENU	129
XVI. ROZMIESZCZENIE OBSZARÓW FUNKCYJNALNYCH O ZNACZENIU LOKALNYM	130
XVII. ROZMIESZCZENIE OBSZARÓW, NA KTÓRYCH ZLOKALIZOWANE BĘDĄ OBIEKTY HANDLOWE O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 m²	130
XVIII. WYTYCZNE DO MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	130
XIX. UZASADNIENIE I SYNTEZA PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ USTALEŃ PROJEKTU STUDIUM	132

TOM 1 - UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

I. WPROWADZENIE

Rada gminy Wiśniewo podjęła uchwałę Nr XVII/82/16 z dnia 27 kwietnia 2016 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wiśniewo, która stanowi podstawę do sporządzenia nowego dokumentu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wiśniewo. Granicami obszaru objętego studium są granice administracyjne gminy Wiśniewo.

Zakres opracowania Studium określony jest w art. 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Studium jako wewnętrzny dokument władz samorządowych, zgodnie z art. 9 ust. 5 ustawy o planowaniu przestrzennym, nie jest aktem prawa miejscowego i nie stanowi podstawy do wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, a także nie przesądza o użytkowaniu terenów. Studium jest dokumentem koordynującym politykę przestrzenną poprzez m.in. wskazanie wytycznych dla miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego - ustalenia Studium zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

16 października 2008 roku Rada Gminy Wiśniewo uchwaliła „zmianę Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wiśniewo”, które jest de facto nowym całościowym dokumentem określającym kierunki polityki przestrzennej gminy (Uchwała Nr XXII/03/2008). Zmiana z 2008 roku zastąpiła wcześniej obowiązujące na obszarze gminy Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Wiśniewo uchwalone uchwałą nr XVIII/130/2001 Rady Gminy w Wiśniewie z dnia 28 grudnia 2001 roku. Dokument ten został w części kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy zmieniony kompleksowo 30 sierpnia 2007 roku (Uchwała nr X/53/07) a następnie ostatecznie 16 października 2008 roku. Dodatkowo Wojewoda Mazowiecki wydał zarządzenie zastępcze z dnia 20 sierpnia 2019 r. w sprawie wprowadzenia obszarów udokumentowanych złóż kopalin do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wiśniewo dla złoża torfu "Korboniec" w miejscowości Korboniec oraz dla złoża kruszywa naturalnego "Kosiny Bartosowe" w miejscowości Kosiny Bartosowe.

Opracowanie nowego Studium wynika z potrzeby uaktualnienia obecnego dokumentu, zarówno w zakresie uwarunkowań formalno-prawnych jak i przede wszystkim ze względu na zmieniające się potrzeby rozwojowe gminy.

Przy sporządzaniu Studium uwzględniono w szczególności:

- zasady określone w dawnej "Koncepcji Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030", przyjętej uchwałą Nr 239 Rady Ministrów z dnia 13 grudnia 2011r. (M.P.2012.252) - wygasłej z końcem listopada 2020r.,
- ustalenia Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego, przyjętego uchwałą Nr 22/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2018r,
- ustalenia Strategii rozwoju województwa mazowieckiego 2030+, przyjętej uchwałą nr 72/22 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 24 maja 2022r,
- ustalenia "Strategii Rozwoju Powiatu Mławskiego na lata 2021- 2027", przyjętej Uchwałą Rady Powiatu Mławskiego Nr XXXIII/234/2022 z dnia 10 lutego 2022 r.
- ustalenia "Strategii rozwoju gminy Wiśniewo".

W trakcie trwania procedury planistycznej, 27 września 2023 r., weszła w życie ustawa z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw. Zmiany przepisów polegają m.in. na docelowym zastąpieniu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Planem ogólnym gminy. Kontynuacja trwającej procedury planistycznej jest możliwa na podstawie art. 65 ust. 2 pkt 1 ww. ustawy. Studium do 1 stycznia 2026 r. lub do wejścia w życie planu ogólnego stanowić będzie podstawę sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

II. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z KONCEPCJI PRZESTRZENNEGO ZAGOSPODAROWANIA KRAJU, STRATEGII ROZWOJU I PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA, STRATEGII ROZWOJU GMINY

- 1. KONCEPCJA PRZESTRZENNEGO ZAGOSPODAROWANIA KRAJU 2030 (KPZK 2030) - DOKUMENT O CHARAKTERZE PONADREGIONALNYM** - wygasła, ale obowiązujący plan zagospodarowania województwa został sporządzony zgodnie z jej wytycznymi.
-

Koncepcja polityki przestrzennego zagospodarowania kraju 2030 determinowała warunki zagospodarowania przestrzennego województwa a w konsekwencji poszczególnych gmin. KPZK 2030 jako elementy stabilizujące przestrzeń kraju i województwa wymieniała systemy osadnictwa, infrastruktury technicznej oraz wielofunkcyjnego rozwoju obszarów wiejskich, wskazując jako generalne zasady rozwoju kraju:

- miarkowany, policentryczny rozwój wielostronnie zrównoważony między strefą rynkową, społeczną i ekologiczną;
- minimalizację problemów funkcjonalno-przestrzennych;
- dostosowanie przestrzeni do standardów rynkowych (otwarcie, konkurencyjność, efektywność, czystość ekologiczna, innowacyjność i zróżnicowanie funkcjonalne).

Według KPZK 2030 pożądane cele rozwojowe kraju:

- podwyższenie konkurencyjności głównych ośrodków miejskich Polski w przestrzeni europejskiej poprzez ich integrację funkcjonalną przy zachowaniu policentrycznej struktury systemu osadniczego sprzyjającej spójności
- poprawa spójności wewnętrznej i terytorialne równoważenie rozwoju kraju poprzez promowanie integracji funkcjonalnej, tworzenie warunków dla rozprzestrzeniania się czynników rozwoju, wielofunkcyjny rozwój obszarów wiejskich oraz wykorzystanie potencjału wewnętrznego wszystkich terytoriów.
- poprawa dostępności terytorialnej kraju w różnych skalach przestrzennych poprzez rozwijanie infrastruktury transportowej i telekomunikacyjnej.
- kształtowanie struktur przestrzennych wspierających osiągnięcie i utrzymanie wysokiej jakości środowiska przyrodniczego i walorów krajobrazowych Polski.
- zwiększenie odporności struktury przestrzennej kraju na zagrożenia naturalne i utraty bezpieczeństwa energetycznego oraz kształtowanie struktur przestrzennych wspierających zdolności obronne państwa.
- przywrócenie i utrwalenie ładu przestrzennego.

Silne regiony, których rozwój oparty będzie na endogenicznym potencjale i przewagach konkurencyjnych, kreować mają ogólnokrajowe impulsy rozwojowe, przyczyniając się do osiągania celów ogólnych polityki regionalnej i przestrzennej. Policentryczny system miast stwarza warunki czerpania korzyści skali i aglomeracji dla działalności gospodarczych, umożliwia miastom wzajemne uzupełnianie funkcji oraz pozwala na włączenie w procesy rozwoju zasobów materialnych i kapitału społecznego poszczególnych regionów kraju. Założono, że do 2030 roku będzie zapewne postępował proces koncentracji ludności i działalności gospodarczej na obszarach funkcjonalnych dużych miast, a także w średniej wielkości gminnych i na otaczających je obszarach wiejskich.

2. PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO - DOKUMENT O CHARAKTERZE REGIONALNYM

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego nie jest aktem prawa miejscowego – jest jednakże aktem kierownictwa wewnętrznego wiążącego organy i jednostki organizacyjne samorządu województwa. Plan stanowi podstawę dla m.in. uzgadniania bądź opiniowania projektów studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Na podstawie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego wyznaczył obszary funkcjonalne. Gmina Wiśniewo zakwalifikowano do obszaru ciechanowskiego o najniższym dostępie do dób i usług. W celu poprawy stanu proponuje się podjąć działania ukierunkowane na ożywienie gospodarcze obszaru, poprawę warunków życia mieszkańców, zahamowanie nadmiernej migracji ludzi wykształconych i przedsiębiorczych, podniesienie mobilności mieszkańców oraz zmniejszenie poziomu bezrobocia.

W Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego dla gminy Wiśniewo wskazano realizację inwestycji celu publicznego:

- przebudowa drogi S7 (w ramach realizacji drogi S7 na odcinku granica województwa (Napierki) - Płońsk - Czosnów -Warszawa),
- budowa zachodniej obwodnicy Mławy, odcinek między ulicą Gdyńską, a nowoprojektowaną drogą krajową S7,
- modernizacja linii kolejowej E65 na odcinku Warszawa – Gdynia w zakresie warstwy nadrzędnej LCS, ERTMS/ETCS/ GSMR, DSAT oraz zasilania układu trakcyjnego - Faza II,
- budowa gazociągu Płońsk – Olsztyn (rozbudowa istniejącego gazociągu),
- inwestycje w zakresie sieci kanalizacyjnych, w tym budowę i modernizację,
- inwestycje w zakresie oczyszczalni ścieków, w tym budowę, rozbudowę lub modernizację.

3. STRATEGIA ROZWOJU WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO 2030+ - DOKUMENT O CHARAKTERZE REGIONALNYM

W strategii jako wizję rozwoju "zróżnicowanego przestrzennie województwa mazowieckiego" wypunktowano przede wszystkim spójność terytorialną, wskazaną w „rozwoju zrównoważonym przestrzennie”.

Cel główny dla Mazowsza, to "wykorzystanie potencjału rozwojowego obszarów miejskich i wiejskich województwa, zwiększenie produktywności, rozwój innowacji i cyfryzacji, przy jednoczesnym zapewnieniu dostępu do usług publicznych o wysokiej jakości na terenie całego województwa. Tak ukierunkowany rozwój będzie zgodny z zasadami trwałego rozwoju, tj. będzie się odbywać przy poszanowaniu zasobów środowiska, tak by kolejne pokolenia miały do nich dostęp w nie mniejszym stopniu niż obecne." Zadaniem kluczowym będzie wzmocnienie pozycji Warszawy w grupie wiodących metropolii Europy, przy jednoczesnym zwiększeniu dynamiki rozwoju ośrodków subregionalnych i budowaniu ich roli jako centrów rozwoju w podregionach, powiązanych funkcjonalnie z obszarami otaczającymi.

W strategii rozwoju województwa mazowieckiego wskazano obszary strategicznej interwencji (OSI), które dzielą się na dwa typy: problemowe i bieguny wzrostu. Podregion ciechanowski, w którym położona jest gmina Wiśniewo, zaliczono do OSI problemowych.

Podregion ciechanowski wskazano jako zorientowany „na podnoszenie poziomu przedsiębiorczości, rozwój firm i poprawę oferty inwestycyjnej podregionu, czego efektem będzie wzrost liczby miejsc pracy i wzmocnienie bazy dochodowej samorządów lokalnych. Działania ukierunkowane będą na wykorzystanie istniejącego potencjału bazy przemysłowej miast, sektora nauki, sektora rolno-spożywczego i walorów środowiska przyrodniczego w celu przywrócenia atrakcyjności obszaru w sferze gospodarczej. Istotne jest wzbogacenie bazy dydaktycznej podregionu z naciskiem na innowacyjność, współpracę z otoczeniem biznesowym, gospodarczym i społecznym. Wspieranie przedsiębiorczości oraz możliwości rozwoju z zapewnieniem opieki społecznej i edukacji stwarza szansę na pozostanie osób aktywnych zawodowo w podregionie ciechanowskim. Istotne będzie również ograniczenie emisji zanieczyszczeń, w tym poprzez rozwój zintegrowanego systemu niskoemisyjnego transportu zbiorowego i niezmotoryzowanego, co pozwoli jednocześnie na zwiększenie wewnętrznej dostępności komunikacyjnej obszaru.”

Działania w OSI ciechanowskim skoncentrowane będą na wskazanych poniżej obszarach:

1. Wsparcie rozwoju społeczno-gospodarczego obszaru poprzez:

- wsparcie wykształconych specjalizacji: sektora rolnego, przemysłu rolno-spożywczego, elektronicznego, poligraficznego,
- poprawę dostępności do infrastruktury społecznej,
- zapewnienie atrakcyjnej oferty edukacyjnej i wzbogacenie bazy dydaktycznej,
- wspieranie współpracy przedsiębiorstw z podmiotami badawczymi i wdrożeniowymi;

2. Poprawa stanu środowiska poprzez:

- zwiększenie udziału energii ze źródeł odnawialnych,
- rozbudowę i modernizację systemów kanalizacyjnych, gazowych i ciepłowniczych,
- wymianę nieefektywnych źródeł ciepła i termomodernizację budynków,
- rozwój zintegrowanego, niskoemisyjnego transportu zbiorowego poprawiającego dostępność przystanków kolejowych i centrów lokalnych,
- rozwój sieci tras rowerowych i infrastruktury dla pieszych.

4. STRATEGIA ROZWOJU POWIATU MŁAWSKIEGO NA LATA 2021-2027- DOKUMENT O CHARAKTERZE LOKALNYM

W wyniku przeprowadzonej analizy SLOT przedstawia podstawową wizję zawartą w tej strategii a mianowicie „Powiat Mławski w 2027 roku jest dobrym miejscem do życia. Czyste środowisko naturalne i rozwinięta infrastruktura techniczna zapewniają wygodę dla gospodarstw domowych oraz komfort i bezpieczeństwo korzystania z przestrzeni publicznej. Dostępna jest szeroka oferta dedykowana młodzieży oraz seniorom, dotycząca spędzania czasu wolnego z pożytkiem dla społeczności lokalnej. Dla rodzin dostępne są usługi wspierające w opiece nad dziećmi. Rośnie zaangażowanie w sprawy lokalne wśród ludzi młodych, stale zwiększa się przedsiębiorczość kobiet oraz ich udział w zarządzaniu i

kształtowaniu lokalnych polityk. Powiat Mławski w 2027 jest atrakcyjnym miejscem do życia, otwartym na zmiany i promującym aktywność swoich mieszkańców. Powiat Mławski to Mała Ojczyzna wyzwalająca wśród mieszkańców poczucie lokalnego patriotyzmu, którego wyrazem jest duma z bycia mieszkańcem Ziemi Mławskiej."

Misją Powiatu jako wspólnoty mieszkańców jest współpraca interesariuszy (czyli instytucji, organizacji społecznych, przedsiębiorców i społeczności lokalnej) w działaniach na rzecz stworzenia dobrych warunków do życia, pracy, aktywności społecznej i obywatelskiej wszystkich mieszkańców. Misja kształtuje sposób działania niezbędny dla osiągnięcia przyjętych celów, dzięki którym zawarta w Strategii wizja może stać się rzeczywistością. Realizatorem działań określonych w Strategii jest cała społeczność lokalna, w tym przedstawiciele władz i urzędnicy, pracownicy placówek i instytucji powiatowych działających na terenie Powiatu, członkowie organizacji pozarządowych i grup nieformalnych, przedsiębiorcy i mieszkańcy.

Strategia wskazuje główne zadania o charakterze strategicznym dla poprawy sytuacji całego obszaru.

Przyjęte obszary i kierunki działań są spójne ze Strategią Rozwoju Województwa Mazowieckiego do 2030 roku „Innowacyjne Mazowsze”. W Strategii Rozwoju Powiatu Mławskiego na lata 2021-2027 przyjęto pięć obszarów:

1. Społeczeństwo – Rozwój kapitału ludzkiego i społecznego, zwiększenie mobilności zawodowej i przestrzennej mieszkańców. Wyrównywanie szans edukacyjnych. Wzmocnienie potencjału lokalnego rynku pracy. Wspieranie rodzin w opiece nad dziećmi. Dostosowanie usług publicznych do sytuacji demograficznej i wykorzystanie społecznego potencjału seniorów. Integracja społeczna, zmniejszanie skali problemów społecznych i zapobieganie ich powiększania się, przeciwdziałanie wykluczeniu społecznemu.

2. Rolnictwo, Przemysł, Gospodarka – Wspieranie tworzenia i rozwoju przedsiębiorstw produkcyjnych i usługowych oraz przedsiębiorczości mieszkańców. Tworzenie warunków przyjaznych dla inwestorów i przedsiębiorców. Rozwój w obszarze rolnospożywczym. Wykorzystanie i wzmacnianie specjalizacji regionalnych. Wzmacnianie potencjału rozwojowego obszarów wiejskich. Zwiększenie dostępu do szerokopasmowego internetu i e-usług.

3. Przestrzeń i Transport - Zwiększenie dostępności komunikacyjnej, poprawa jakości usług w transporcie publicznym. Spójność regionu, zmniejszanie różnic pomiędzy gminami poprzez wsparcie obszarów najsłabszych.

4. Środowisko i Energetyka – Wykorzystywanie i rozwój eko-innowacji. Produkcja energii ze źródeł odnawialnych. Przywrócenie czystego środowiska naturalnego i zachowanie wysokich walorów obszarów przyrodniczych. Poprawa jakości wód, odzysk/unieszkodliwianie odpadów, odnowa terenów skażonych oraz ograniczenie emisji zanieczyszczeń

5. Kultura, Dziedzictwo, Turystyka - Wykorzystanie walorów środowiska przyrodniczego oraz potencjału dziedzictwa kulturowego do zwiększenia atrakcyjności

turystycznej regionu. Wspieranie rozwoju sektora kreatywnego. Wykorzystanie dziedzictwa kulturowego w działalności gospodarczej. Upowszechnianie kultury i twórczość.

III. CHARAKTERYSTYKA I ROZWÓJ PRZESTRZENNY GMINY WIŚNIEWO

1. PODSTAWOWE INFORMACJE O GMINIE

Gmina Wiśniewo znajduje się w północnej części Województwa Mazowieckiego. Ta gmina wiejska położona jest w powiecie mławskim i obejmuje 16 sołectw. Obszar gminy Wiśniewo wynosi 99,31 km². Liczba ludności to 5 102 osoby (stan na 31 grudnia 2023r.).

Dominującą część gminy stanowią tereny rolnicze. W pasie wzdłuż zachodniej granicy gminy przeważają grunty nieużytkowane, podlegające procesowi renaturalizacji w kierunku obszarów podmokłych i zalesianych, związane z przebiegiem rzek Seracz i Mława i ich dopływów, z których najważniejszą jest struga Sewerynka. Gleby wysokich klas (III klasy bonitacyjnej) zlokalizowane są w centralnej części gminy, tworząc wyraźny pas na osi wschód zachód.

Centrum administracyjne gminy stanowi wieś gminna Wiśniewo. W gminie dominuje zabudowa jednorodzinna, rozwija się także budownictwo inwestycyjne.

Najsilniejsze procesy urbanizacyjne mają miejsce w północnej części gminy, wzdłuż granic z Mławą, której osadnictwo o charakterze miejskim stopniowo postępuje w kierunku południowym w granicach gminy Wiśniewo, głównie w sołectwach Modła, Otocznia Nowa czy Korboniec. Także we wsi gminnej postępują procesy urbanizacji charakterystyczne dla zespołów miejskich. W południowej i zachodniej części gminy zabudowa nadal zachowuje charakter wiejski.

W północo-wschodniej części gminy rozwijają się zespoły zabudowy związanej z prowadzeniem działalności gospodarczej, w tym hale magazynowe i produkcyjne. Ich lokalizacja związana jest z sąsiedztwem drogi wojewódzkiej nr 587 (dawna DK7) oraz nowopowstałej drogi ekspresowej S7 a także linii kolejowej.

Przez gminę Wiśniewo przebiegają główne szlaki drogowe (droga ekspresowa S7 relacji Gdynia – Rabka-Zdrój) i kolejowe (linia nr 9/E65, relacji Warszawa-Wschodnia – Gdańsk Główny) zapewniające powiązania w kierunku Warszawy na południu i Trójmiasta na północy. Ze względu na dogodne połączenie komunikacyjne i bezpośrednie sąsiedztwo miasta Mława, znaczną część mieszkańców gminy stanowią osoby związane zawodowo z Mławą. Istotny odsetek stanowią także mieszkańcy napływowi szukający w gminie spokoju i ciszy. Wszystkie wsie posiadają wodociągi i elektryczność.

Gmina Wiśniewo sąsiaduje:

- od południa z gminami Strzegowo i Szreńsk,
- od zachodu z Gminą Lipowiec Kościelny,
- od północy z miastem Mława,
- od wschodu z gminami Szydłowo i Stupsk.

Odległości drogowe do największych i najbliższych ośrodków miejskich wynoszą:

- do Warszawy: 110 km,
- do Olsztyna – 96 km,
- do Nidzicy – 42 km,
- do Ciechanowa – 32 km,
- do Mławy – 10 km.

Rysunek 1. Gmina Wiśniewo na tle powiatu mławskiego i okolic



Źródło: opracowania własne na podstawie danych Państwowego Rejestru Granic

2. OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA GMINY

2.1. INFORMACJA O ROZWOJU HISTORYCZNYM GMINY WIŚNIEWO.

Dotychczasowe badania nad początkami wczesnego średniowiecza na Mazowszu Północnym ustaliły niewielką liczbę punktów osadniczych. Pierwsze osady na terenie powiatu mławskiego w tym także gminy Wiśniewo datowane są mezołit (8000-4500 lat p. n. e.). Odkrycie cmentarzyska oraz dwóch osad z okresu rzymskiego w Modlnie z bogatym wyposażeniem grobów kultury przeworskiej i wielbarskiej świadczy o zamieszkiwaniu tych terenów w pierwszych wiekach naszej ery. W X-XII w. wraz z powiatem mławskim powiat znajdował się w obrębie Państwa Piastów. W Bogurzynie ok. 4 km na zachód od obecnego kościoła położone jest pierścieniowate grodzisko zwane miejscowym Okopem, będące pozostałością po XI w. grodzie. Bogurzyn położony w północnej części północnej gminy został po raz pierwszy wzmiankowany w 1411 r. w opisie napadu krzyżackiego Wiśława z Bogurzyna. Wieś była lokowana zapewne dużo wcześniej jako siedziba parafii o której najstarsze zapisy pochodzą z 1391 roku. W XIII w. tereny powiatu mławskiego w tym gminy Wiśniewo stały się miejscem intensywnych najazdów plemion litewskich, pruskich i jaćwieskich, które doprowadziły do zniszczenia grodów powiatu. Okres ten zakończyło podpisanie w 1343 roku układu bratniańskiego którego efektem było m. in. wytyczenie nowej granicy pomiędzy Mazowszem a Państwem Zakonu Krzyżackiego w Prusach. Okres od połowy XIV to czas kolonizacji terenów nadgranicznych po stronie krzyżackiej i lokacji miejskich na prawie chełmińskim. Ostatecznie zastawione tereny zostały odzyskane na mocy pokoju toruńskiego w 1411 roku. .

26 lutego 1425 r. w dokumencie sądu zawkrzeńskiego w sprawie rozgraniczenia dóbr w Bogurzynie, Głuzku i Rumocie, wydanym na sądzie w Szreńsku dowodzi istnienia tych dóbr już na początku XV w. Wiśniewo, obecna siedziba gminy, jest miejscowością znaną w źródłach także od początku XV w. Ta należąca wówczas do parafii w Podkrajewie własność szlachecka należąca do rodziny Wiśniewskich h. Rogala powstała przy drodze wiodącej z Wyszyn do Podkrajewa. i została najechnana przez poddanych krzyżackich w 1413 r.. Także Wojnówka zwana początkowo Podkrajewem Wojnowym, powstała pod koniec XV w., w wyniku podziału dóbr podkrajewskich. Obszar powiatu powrócił do Korony wraz z Mazowszem płockim w 1495 roku.

XVI wiek to okres rozkwitu Mławy i otaczających ją okolic w tym obszarze gminy Wiśniewo. Jednak zaraza początku lat 70. XVI wieku spowodowała zastój handlu lądowego przyczyniając się do postępującego upadku gospodarczego całego Mazowsza w tym terenów Mławy i jej okolic. Zjawisko to pogłębił jeszcze najazd szwedzki 1659 roku powodując całkowity zastój rozwoju tych terenów na około 150 lat.

Okres reform stanisławowskich 2. połowy XVIII wieku i zyskanie przez Mławę siedziby Komisji Porządkowej Cywilno-Wojskowej dla trzech powiatów: mławskiego, szreńskiego i niedzborskiego wpłynęło pozytywnie na rozwój regionu w tym gminy Wiśniewo. Z zapisów wynika, że w połowie XVIII wieku, kiedy to parafia w Wojnówce została oficjalnie

przyłączona do parafii mławskiej (8 lutego 1754 r.) powstała tu pierwsza świątynia św. Anny wraz z cmentarzem przykościelnym. Zachowany do dziś drewniany kościół parafialny pod wezwaniem św. Stanisława biskupa i męczennika w Żurominku Kapitulnym został wzniesiony w 1754 r. przez ks. Franciszka Bońkowskiego, ówczesnego proboszcza, sumptem kapituły katedralnej płockiej, do której miejscowość należała.

W trakcie rozbiorów Polski tereny obecnej gminy Wiśniewo znajdowały się w zaborze pruskim w departamencie płockim a następnie obszarze w Księstwie Warszawskiego i Królestwa Polskiego. Reforma administracyjna z lat 1867–1868 wprowadziła nowy podział ówczesnych guberni na powiaty i gminy. Wiśniewo stało się wówczas siedzibą gminy Kosiny. W XIX wieku we wsi funkcjonował wiatrak oraz karczma. Do dziś zachowały się pozostałości parku dworskiego z przełomu XIX i XX wieku. W 1862 r. w Bogurzynie powstał kościół parafialny pw. św. Doroty, wzniesiony w stylu neogotyckim staraniem miejscowego proboszcza ks. Stanisława Ugniewskiego. Wewnątrz znajdują się XVII-wieczne figury drewniane św. Józefa i św. Walentego, a także barokowa chrzcielnica z tego samego okresu. Natomiast w centrum wsi znajdują się zabytkowy dwór neoklasycystyczny otoczony powstałym wówczas parkiem z zachowaną do dziś kasztanową aleją dojazdową. Obecnie mieści się tutaj Dom Pomocy Społecznej dla Osób Psychiczenie Chorych. W XIX wieku w Żurominku znajdował się sąd gminny. Działała tu też karczma.

W okresie II Rzeczypospolitej tereny gminy znajdowały się w granicach województwa warszawskiego. Po II Wojnie Światowej gmina już pod nazwą Wiśniewo ponownie należała do województwa warszawskiego a w wyniku reformy z 1975 r. znalazła się w województwie ciechanowskim. Reforma administracyjna z 1999 roku wcieliła te tereny do województwa Mazowieckiego.

Początek XXI wieku to intensywny rozwój w gminie Wiśniewo ferm hodowlanych, głównie kurników, które licznie powstawały w centralnej i południowej części gminy. W części północnej, po sąsiedzku z Mławą, rozwija się zabudowa mieszkaniowa, jednorodzinna. Jednocześnie osadnictwo zanika w pasie zachodnim, poddanym wyraźnemu procesowi renaturalizacji - odtwarzane są tereny bagienne w dolinach Mławki oraz Seracza, gdzie następuje naturalna sukcesja zieleni charakterystycznej dla terenów podmokłych.

IV. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z DOTYCHCZASOWEGO PRZEZNACZENIA, ZAGOSPODAROWANIA I UZBROJENIA TERENU ORAZ ZE STANU ŁADU PRZESTRZENNEGO I WYMOGÓW JEGO OCHRONY

1. DOTYCHCZASOWE PRZEZNACZENIE, ZAGOSPODAROWANIE I UZBROJENIE TERENU

Gmina Wiśniewo to typowa gmina wiejska o charakterze rolniczym. Użytki rolne stanowią 59,7% powierzchni gminy (5 913 ha), zaś leśne 5,9% (590,09 ha). Grunty rolne dominują w przeważającej części gminy Wiśniewo, poza pasem w jej zachodniej granicy, poza północno-wschodnim krańcem gminy oraz z wyjątkiem pasów zieleni wzdłuż cieków

wodnych. Powierzchnia gruntów różnych, w tym podlegających procesom renaturalizacji (t') to 2077 ha, co stanowi 20,91 % powierzchni gminy. Związane są one głównie z dolinami rzek i sąsiedztwem cieków wodnych.

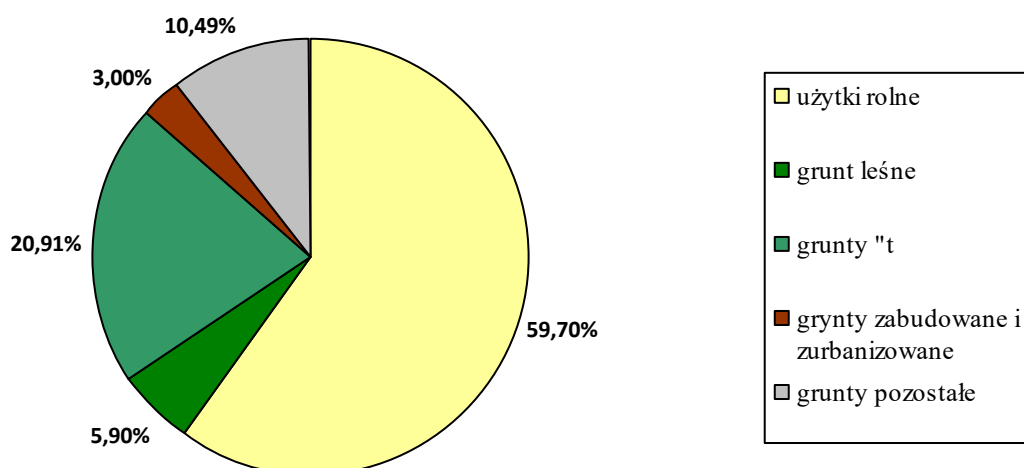
Grunty budowlane (B,Ba,Bi,Bp) zajmują 98,74 ha, co stanowi 1% powierzchni gminy. Dodatkowo zabudowa zagrodowa (grunty Br i Bz) zajmuje 202,04 ha, czyli 2% pow. gminy. Osadnictwo zlokalizowane jest wzdłuż głównych szlaków komunikacyjnych, głównie w postaci zwartych zespołów wsi, w których przeważa zabudowa zagrodowa oraz mieszkaniowa jednorodzinna uzupełnione usługami. Grunty budowlane to głównie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (B, rzadziej Bi) i zagrodowa (Br) oraz towarzyszące im usługi (B, Bi). Zabudowa ta skupia się zwykle w centralnej części poszczególnych wsi. Jedynie w rejonie północnym i północno-wschodnim, przy granicy z miastem Mława, rozwijają się zwarte zespoły zabudowy o charakterze miejskim, z przewagą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

W terenach rolnych gospodarstwa w przeważającej części są wielohektarowe, zajmujące się hodowlą trzody chlewnej, bydła mlecznego i drobiarstwem oraz uprawą zbóż i warzywnictwem. W Wiśniewie istnieje wiele obiektów specjalistycznej produkcji zwierzęcej, głównie ferm kurzych, rozrzuconych dosyć równomiernie na obszarze centralnej i południowej części gminy. Stanowią one istotną barierę dla rozwoju zabudowy mieszkaniowej w ich sąsiedztwie.

W poszczególnych wsiach usługi reprezentują zarówno obiekty administracji publicznej jak Urząd Gminy w Wiśniewie, szkoły (4 szkoły podstawowe z 4 filami), bibliotekę publiczną w Wiśniewie, dom pomocy społecznej, jak i kościoły oraz obiekty handlowe. Głównym ośrodkiem gminy Wiśniewo jest centralnie położona miejscowość gminna. Zlokalizowane są tutaj usługi z zakresu administracji, oświaty, kultury, handlu. Role uzupełniające pełnią przede wszystkim miejscowości Bogurzyn, Głuźek, Stare Kosiny i Żurominek. Wszystkie miejscowości wyposażone są w wodociąg, brakuje za to wyraźnie rozwiniętej sieci kanalizacyjnej. Sieć wodociągowa obejmuje 97,7% ogółu ludności a kanalizacyjna jedynie 2,3%.

Gmina charakteryzuje się znacznymi walorami przyrodniczo-krajobrazowymi. Wynikają one z położenia na pograniczu Równiny Raciążskiej i Wyniesień Mławskich. Gminę przecinają rzeka Seracz i tzw. Stary Rów, południową granicę wyznacza struga Sewerynka. Na południowo-zachodniej granicy gminy przebiega tu także krótki fragment rzeki Mławki. Na terenie gminy znajduje się Zieluńsko-Rzęgnowski Obszar Chronionego Krajobrazu ustanowiony w 1990 r. uchwałą Nr 59/X/90 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Ciechanowie z dnia 23 kwietnia 1990 r. w sprawie wyznaczenia obszarów chronionego krajobrazu na terenie województwa ciechanowskiego Dz. Urz. z 1990 r. Nr 8, poz. 66. Ponadto wzdłuż zachodniej granicy gminy rozciąga się tu część Obszaru Natura 2000 (PLB140008; Dolina Wkry i Mławki) będącego ostoją dla 10 gatunków ptaków zamieszczonych na liście zagrożonych ptaków w Polskiej czerwonej księdze zwierząt.

Wykres 1 Struktura użytkowania gruntów w gminie Wiśniewo



źródło: opracowanie własne na podstawie danych z PODGiK oraz GUS

Brak jest większych ograniczeń dla zabudowy w gminie. Obostrzenia w zagospodarowaniu wynikają jedynie z występowania na terenie gminy obszaru chronionego krajobrazu oraz obszarów Natura 2000 i otuliny rezerwatu przyrody.

2. STAN ŁADU PRZESTRZENNEGO I WYMOGI JEGO OCHRONY

Obecna struktura przestrzenna gminy jest wynikiem nawarstwień z różnych okresów i oparta jest na układzie zwartych układów centralnych części wsi z rozrastającymi się zespołami mieszkaniowymi i usługowymi w granicy z Mławą oraz wzdłuż ważniejszych dróg do niej prowadzących. Skala rozwój zarówno poszczególnych wsi jak i zwanego zespołu osadniczego w sąsiedztwie Mławy musi być oparty na zasadach zrównoważonego rozwoju i uwzględniać potrzeby ochrony środowiska przyrodniczego w zachodnim pasie gminy oraz istnienie wielu ferm kurzych na obszarze gminy. Realizacja we wschodniej granicy gminy drogi ekspresowej S7 wraz z węzłami także będzie miała wpływ na rozwój zabudowy w części wschodniej Wiśniewa.

Poprawa ładu przestrzennego jest jednym z priorytetów zagospodarowania przestrzennego gminy Wiśniewo. W planowaniu miejscowym należy przestrzegać określonych zasad, gwarantujących poprawę ładu przestrzennego, wśród których jest:

- ograniczanie rozproszenia budownictwa, poprzez intensyfikację wykorzystania terenów mieszkaniowych w ramach istniejącego zainwestowania,
- rozszerzanie terenów mieszkaniowych poza obszar zwartej zabudowy miejscowości w pierwszej kolejności na tereny już silnie obciążone zabudową rozproszoną oraz rezygnacja z wprowadzania nowej i utrwalania istniejącej zabudowy w terenach otwartych,
- ograniczanie rozwoju terenów budowlanych liniowo wzdłuż ciągów komunikacyjnych (głównie dróg wyższych rangą) w celu umożliwienia rozbudowy i modernizacji dróg,

– ochrona dziedzictwa kulturowego, kształtowanie harmonijnego krajobrazu poprzez wykorzystanie walorów środowiska kulturowego i podniesienie atrakcyjności obszarów poprzez uwzględnienie ustaleń konserwatorskich i dostosowanie nowej architektury do tradycji i charakteru substancji zabytkowej,

– ochrona walorów środowiska przyrodniczego, polegająca na zachowaniu, zrównoważonym użytkowaniu oraz odnawianiu zasobów i składników przyrody, szczególną opieką powinny zostać objęte obszary objęte formami ochrony przyrody,

– nawiązywanie w nowej architekturze do lokalnych wzorów i materiałów, zachowywanie regionalnego krajobrazu kulturowego.

W celu widocznego podniesienia poziomu ładu przestrzennego i estetyki realizowane inwestycje wymagają przestrzegania:

– określonych wskaźników urbanistycznych tj. wysokości zabudowy, powierzchni zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej itp.

– ustaleń dotyczących parametrów technicznych dróg, – wytycznych dotyczących wyznaczenia centrum gminnego i centrów lokalnych.

Ogólne wytyczne dla kształtowania ładu przestrzennego zawarte zostały również w poszczególnych rozdziałach dotyczących kształtowania środowiska przyrodniczego, dziedzictwa kulturowego, układu komunikacyjnego, infrastruktury technicznej oraz w ustaleniach dla poszczególnych terenów wskazanych na rysunku studium (kierunki zagospodarowania przestrzennego).

3. ANALIZA DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY

3.1. DECYZJE O WARUNKACH ZABUDOWY

Na obszarze gminy obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Wiśniewo przyjęty uchwałą Rady Gminy Wiśniewo Nr XXVIII/141/09 z dnia 14 sierpnia 2009 roku w granicach administracyjnych gminy (wraz ze zmianą tekstową i 2ma lokalnymi aktualizacjami). Dlatego też nie są w Wiśniewie wydawane decyzje o warunkach zabudowy.

3.2. DECYZJE O USTALENIU LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO

Nie wydana dla obszaru gminy Wiśniewo niezrealizowanych decyzji.

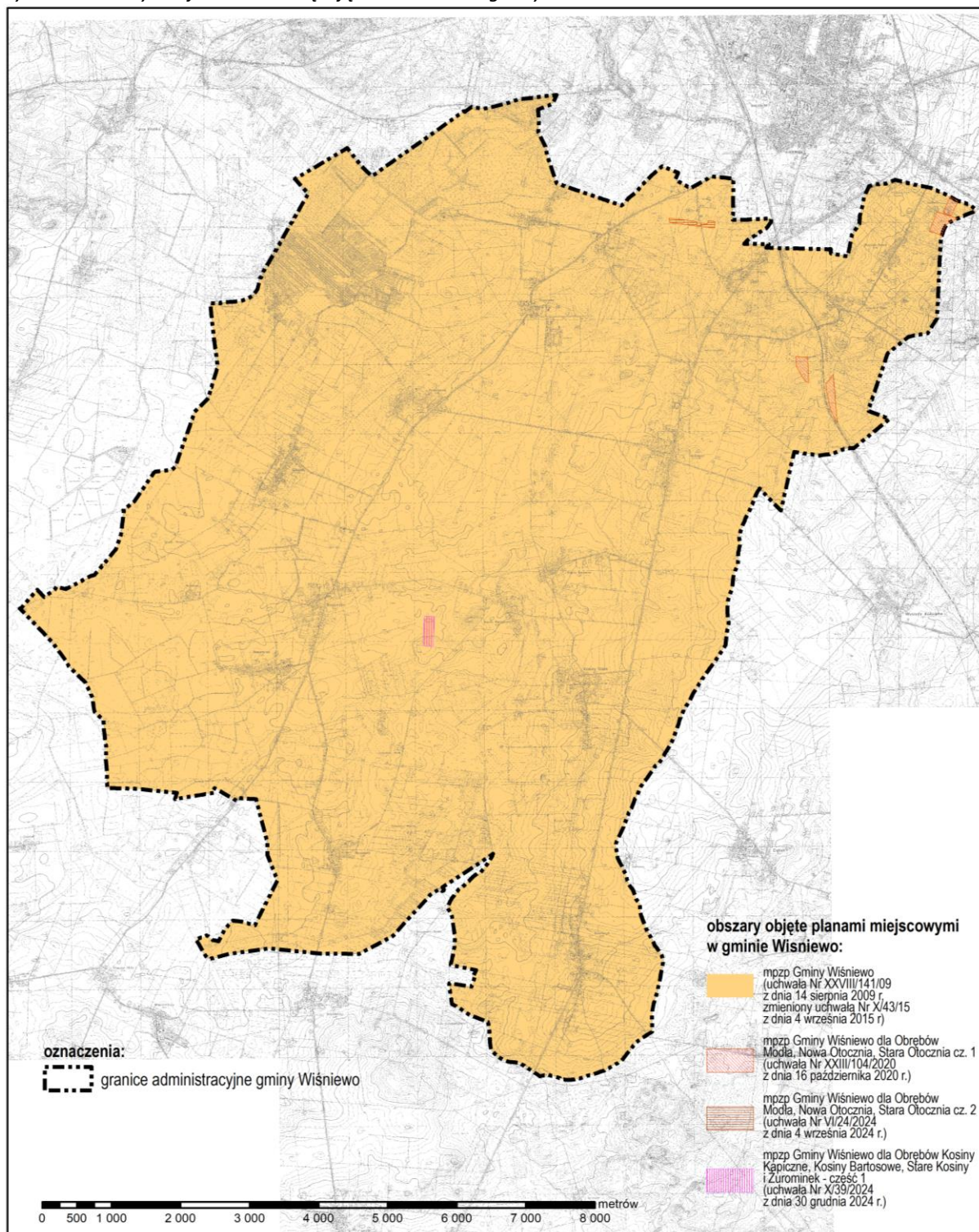
4. OBECNY STAN PLANISTYCZNY

4.1. MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Jak napisano powyżej na przeważającej części obszaru gminy Wiśniewo obowiązuje jeden Plan Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Wiśniewo przyjęty uchwałą Rady

Gminy Wiśniewo Nr XXVIII/141/09 z dnia 14 sierpnia 2009 roku. Plan ten został w części tekstowej zmieniony uchwałą Nr X/43/15 z dnia 4 września 2015r.

Rysunek 2. Plany miejscowe obowiązujące na obszarze gminy Wiśniewo



Źródło: opracowania własne

Plan z 2009 r. został uchwalony w postaci dokumentu obejmującego całą gminę, z technicznym podziałem rysunku planu na mniejsze części obejmujące poszczególne wsie, z

dotychczasowym podziałem każdej wsi na centralną część (załączniki graficzne w skali 1:2000) oraz pozostałą część wsi (załączniki graficzne opracowane w skali 1:5000).

Dla poszczególnych zespołów wsi w 2019 roku podjęte zostały uchwały o przystąpieniu do sporządzania kompletu nowych planów miejscowych, które docelowo zastąpią plan z 2009 roku.

Uchwałą Nr XXIII/104/2020 Rady Gminy w Wiśniewie z dnia 16 października 2020 roku jako pierwszy przyjęty został mpzp gminy Wiśniewo dla Obrębów Modła, Nowa Otocznia, Stara Otocznia cz. 1, wskazujący tereny odkrywkowych kopalni dla istniejących tu złóż kruszyw naturalnych. Kolejny, mpzp gminy Wiśniewo dla obrębów Modła, Nowa Otocznia, Stara Otocznia - część 2, przyjęty uchwałą Nr VI/24/2024 Rady Gminy w Wiśniewie z dnia 04 września 2024 r. wskazuje rozwój niewielkiej farmy fotowoltaicznej. Najnowszy, mpzp gminy Wiśniewo dla obrębów Kosiny Kapiczne, Kosiny Bartosowe, Stare Kosiny i Żurominek - część 1, przyjęty uchwałą Nr X/39/2024 Rady Gminy w Wiśniewie z dnia 30 grudnia 2024 r. , również wskazuje pojedynczy teren elektrowni słonecznej z dopuszczeniem, jako tymczasowy sposób zabudowy i zagospodarowania, wydobywanie kruszyw budowlanych z istniejącego złoża.

4.2. STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WIŚNIEWO

28 grudnia 2001 roku Rada Gminy w Wiśniewie uchwaliła „Studium uwarunkowań i warunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wiśniewo” określające kierunki polityki przestrzennej gminy (Uchwała Nr XXVIII/130/2001). Dokument ten został w części kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy zmieniony kompleksowo 30 sierpnia 2007 roku (Uchwała nr X/53/07) a następnie 16 października 2008 roku (Uchwała nr XX/103/08).

Dodatkowo Wojewoda Mazowiecki Wydał zarządzenie zastępcze z dnia 20 sierpnia 2019 r. w sprawie wprowadzenia obszarów udokumentowanych złóż kopalni do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wiśniewo.

5. POŁOŻENIE GMINY W UKŁADZIE POWIĄZAŃ ZEWNĘTRZNYCH

5.1. USYTUOWANIE PRZESTRZENNE

Wiśniewo to gmina wiejska położona na północnym Mazowszu, związana z przebiegiem drogi krajowej S7, łączącej Małopolskę z Warszawą oraz z Trójmiastem.

Gmina należy do Powiatu Mławskiego i Województwa Mazowieckiego. Graniczy z innymi gminami wiejskimi: Szydłowo, Strzegowo, Stups, Szreńsk i Lipowiec Kościelny oraz od północy miastem Mława, będącym ośrodkiem powiatowym. W większości otaczające Wiśniewo gminy są więc gminami wiejskimi, z przewagą terenów otwartych, rolnych. Rozwijające się osadnictwo wsi Modła w gminie Wiśniewo łączy się z osadnictwem południowo-wschodniej części Mławy.

5.2. POWIĄZANIA KOMUNIKACYJNE

Układ drogowy

Przez obszar gminy przebiega ślad dawnej drogi krajowej nr 7 (DK7), obecnie funkcjonujący jako droga wojewódzka nr 587. Nowy przebieg drogi krajowej zapewnia zrealizowana we wschodniej granicy gminy droga ekspresowa S7, prowadząca ruch tranzytowy z Rabki-Zdrój, a dalej Krakowa i Warszawy w kierunku Gdynii-Chylonii, z rozwidleniem ruchu o znaczeniu krajowym w kierunku Olsztyna. Obecna droga wojewódzka nr 587 jest drogą klasy głównej i zapewnia główny rozrząd ruchu do dróg powiatowych i gminnych przebiegających przez gminne Wiśniewo, w tym:

- 2328W relacji Turza Mała – Łomia – Mława
- 2329W relacji Wiśniewko-Korboniec
- 2330W relacji Modła-Wiśniewko
- 2331W relacji Wiśniewo-Podkrajewo
- 2326W relacji Wiśniewo-Wola Szydłowska
- 2327W relacji od drogi nr 7-Otocznia-Mława
- 4640W relacji Biezuń – Szreńsk – Mława
- 2349W relacji Żurominek-Stupsk
- 2347W relacji Droga nr 7-Dąbek-Konopki
- 2343W relacji Bogurzynek-Mdzewo
- 2344W relacji Bogurzyn-Kosiny Kapiczne-droga nr 7
- 2345W relacji Kosiny Stare-droga nr 7
- 2346W relacji Kosiny Bartosowe-droga nr 7
- 2332W relacji od drogi (Szreńsk-Mława)-Głużek-Rumoka.

Po całkowitym zakończeniu realizacji nowa droga ekspresowa będzie miała węzły jedynie z drogą powiatową 2349W (istniejący węzeł Żurominek) oraz z nowoprojektowaną Zachodnią Obwodnicą Mławy (nieczynny węzeł "Modła"). Ta ostatnia zapewni dogodne powiązania północnej części gminy Wiśniewo z obszarami położonymi na zachód od centrum Mławy. Droga wojewódzka nr 587 nadal będzie zapewniała powiązania relacji północ-południe w skali już tylko subregionalnej. Podobnej choć mniejsze skali powiązania zapewnia już dzisiaj droga powiatowa 4640W relacji Biezuń – Szreńsk – Mława.

Komunikacja autobusowa

Układ komunikacji autobusowej powiatu tworzą linie o znaczeniu powiatowym i subregionalnym, obsługując sieć przystanków na obszarze gminy – połączenia dalekobieżne przebiegają tranzytem w ciągu drogi S7. Linie obsługiwane są przez firmy prywatne.

Siatka i liczba połączeń są bardzo mocno ograniczone, mieszkańcom pozostaje transport prywatny.

Komunikacja kolejowa

Pomimo, iż przez gminę Wiśniewo przebiega linia kolejowa nr 9 Warszawa Wschodnia Osobowa – Gdańsk Główny, odcinek Nasielsk – Działdowo (E65), to w granicach

gminy nie ma ona stacji. Najbliższe przystanki osobowe to Wyszyny i Stupsk na wschód i północny-wschód od gminy oraz dworzec kolejowy w Mławie na Wólce na północ, zapewniające powiązania pociągami regionalnymi. Dodatkowo stacja Mława-miasto zapewnia powiązania w skali ogólnokrajowej pociągami dalekobieżnymi. Zmiana znaczenia dworca i stacji w Mławie nastąpiło w grudniu 2024 r., poprzednio przez kilkadziesiąt lat dworzec Mława-Wólka obsługiwał połączenia dalekobieżne.

5.3. POWIĄZANIA INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

Występujące zróżnicowanie funkcjonalno – przestrzenne gminy powoduje jednocześnie zróżnicowanie w stopniu i w zakresie wyposażenia poszczególnych rejonów gminy w elementy infrastruktury technicznej, dostępności do niej i standardów korzystania.

Sieć wodociągowa

Zgodnie z danymi z roku 2023 około 99,6% domostw gminy Wiśniewo jest zaopatrzone podłączone do wodociągów. Zaopatrzeniem w wodę mieszkańców poszczególnych gmin w powiecie Mławskim zajmuje się Zakład Usług Wodnych dla Potrzeb Rolnictwa w Mławie. Osoby, które nie mają dostępu do sieci wodociągowej korzystają ze studni przydomowych. Zaopatrzenie w wodę mieszkańców gminy odbywa się wyłącznie w oparciu o ujęcia wód podziemnych. Systemy wodociągowe oparte są o lokalne ujęcia wody i stacje uzdatniania wody.

Sieć wodociągowa w Otoczni Nowej łączy się z siecią wodociągową Mławy (rejon ul. Warszawskiej), podobnie w rejonie ul. Szreńskiej także z siecią mławską łączy się z sieć w Wiśniewku. Sieć we wsi gminnej Wiśniewo łączy się z siecią w Wyszynach (gmina Stupsk). Z kolei sieć obsługująca Kowalewo, Kowalewko jest wspólna z siecią w Dozinach (gmina Szreńsk). Połączenie w Otoczni nowej pełni obecnie jedynie rolę awaryjną.

Sieć kanalizacyjna

Na terenie gminy jedynie 0,8 % domostw zaopatrzonych jest w kanalizację sanitarną. Zgodnie z danymi GUS z roku 2023 na terenie gminy zlokalizowana jest jedna oczyszczalnia ścieków (Kosiny Stare), z której korzysta 117 osób - czyli 2,3% mieszkańców gminy.

Odpady komunalne state

Wg informacji zawartych w *Planie Gospodarki Odpadami dla województwa mazowieckiego 2024* gmina Wiśniewo należy do regionu zachodniego. Region zachodni wyposażony jest w: instalację zastępczą do mechaniczno – biologicznego przetwarzania odpadów komunalnych (gmina Wieczfnia Kościelna), dwa składowiska odpadów komunalnych o statusie regionalnej instalacji do przetwarzania odpadów komunalnych RIPOK (gminy Wieczfnia Kościelna i Wiśniewo) oraz kompostownię odpadów zielonych i innych odpadów ulegających biodegradacji zbieranych selektywnie o statusie regionalnej instalacji do przetwarzania odpadów komunalnych (gmina Wiśniewo).

Gmina korzysta ze składowiska odpadów komunalnych położonego na ptn. wschód od gminy, w miejscowości Uniszki Cegielnia (gmina Wieczfnia Kościelna) po zachodniej

stronie drogi krajowej Nr 7 Warszawa – Gdańsk, obejmującego częściowo północno-zachodni fragment gminy Wiśniewo. Jest to składowisko odpadów innych niż niebezpieczne i obojętne. Składowisko zostało rozbudowane i przebudowane w 2005 r. w wyniku czego znacznie ograniczono jego negatywne oddziaływanie na środowisko oraz zwiększono chłonność.

Obecnie na terenie gminy nie istnieje żaden Punkt Selektywnej Zbiórki Odpadów - planowana jest realizacja PSZOK-u na dz. 538 i 584/2 w Żurominku, na miejscu dawnej studni.

Elektroenergetyka

Gmina jest zaopatrywana w energię elektryczną z głównego punktu zasilania (GPZ) zlokalizowanego przy ulicy Płockiej w Mławie – GPZ Olechinek. GPZ zasilany jest z linii wysokiego napięcia (WN) 110 kV pracującej w układzie pierścieniowym (zamkniętym) ciągu Szydłowo – Olechinek – Mława – Nidzica.

W północno-wschodniej części gminy przez Otocznie Nową przebiega podwójna linia WN 110 kV. Przez obszar gminy Wiśniewo, na kierunku północ-południe, projektowana jest linia WN 110 kV z GPZ Olechinek do Miączyzna.

Gazownictwo

Przez obszar powiatu mławskiego, w tym północno-wschodni narożnik gminy Wiśniewo, przebiega przesyłowa sieć gazowa wysokiego ciśnienia – dwa gazociągi DN 200 i DN 400 6,4 Mpa, relacji Płońsk – Olsztyn. Nieopodal północnej granicy gminy, w Mławie przy ul. Warszawskiej, znajduje się stacja redukcyjna - punkt wyjścia do PSG. Ponadto wzdłuż drogi powiatowej 4640W, przez Wiśniewko, Wojnowkę, Podkrajewo, Głuzek, Bogurzyn, Bogurzynek – w kierunku Radzanowa a następnie Raciąża przechodzi sieć gazowa średniego ciśnienia DN 200.

Długość czynnej sieci gazowej wynosi w gminie zaledwie 18,98 km, z czego 18,51 km to sieć dystrybucyjna. Z sieci gazowej korzysta 10,6 % mieszkańców gminy.

Ciepłownictwo

Tereny gminy nie posiadają zorganizowanego, centralnego systemu ciepłowniczego, ze względu na ekstensywną zabudowę o charakterze jednorodzinny lub zagrodowym.

5.4. POWIĄZANIA UKŁADÓW PRZYRODNICZYCH I KONSERWATORSKICH

Naturalne lokalne korytarze ekologiczne stanowią doliny cieków i podmokłe obniżenia. System ekologiczny Wiśniewa oparty jest o takie podstawowe elementy jak istniejący w zachodniej granicy gminy pas terenów podmokłych i zadrzewionych w dolinach Seracza i Mławki, będący fragmentem większego ciągu powiązań przyrodniczych, biegnącego na południowy-zachód w kierunku Wkry. Pas ten chroniony jest podwójnie jako obszary Natury 2000 oraz obszar chronionego krajobrazu i wymaga ochrony przed wprowadzaniem zabudowy. Podobnie niewielkie acz liczne lasy występujące w północnej i południowej części

gminy są fragmentami powiązań związanych z większymi kompleksami leśnymi występującymi na północ i południe od Wiśniewa. W południowo-wschodniej części gminy pas ten wymaga wzmocnienia poprzez wskazanie terenów do zalesień. Położone na terenie gminy grunty leśne są chronione prawnie a dodatkowo część kompleksów leśnych oraz terenów otwartych w północno-zachodniej części gminy objęto ochroną w ramach Zieluńsko-Rzęgnowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

Tereny rolne i łąkowe centralnej i południowej części gminy także są fragmentem większego zespołu obejmującego sąsiednie gminy. Tereny otwarte są obszarami penetracji fauny różnych środowisk (pól, łąk i lasów).

Przez zachodnią część gminy przepływają dwa niewielkie ciek: Seracz i Stary Rów będące dopływami rzeki Mławki. Mławka jedynie na niewielkim fragmencie przecina gminę w jej zachodnim skraju, niosąc wody na południe, do Wkry.

Na terenie gminy Wiśniewo znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską, mają one znaczenie lokalne i nie tworzą powiązań zewnętrznych. Najcenniejsze z nich to:

- Grodzisko z XI w. , o miejscowej nazwie „Okop” położone ok. 3,5 km na zachód od centrum wsi Bogurzyn
- kościół Parafialny św Stanisława Biskupa w Żurominku, powstały w połowie XVIII w. ,
- kościół Parafialny św. Doroty w Bogurzynie, wybudowany w 1862 roku,
- kościół Parafialny św. Anny położony we wsi Wojnówka , budowany w latach 1904-1914,
- zabytkowy kompleks składający się z murowanego pałacu z końca XIX w., murowanego budynku podworskiego z przełomu XIX i XXW oraz parku z końca XIX w. w Bogurzynie,
- zabytkowe parki w Starych Kosinach, Kowalewie, Wiśniewie i Kosinach Bartosowych.

V. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU ŚRODOWISKA, W TYM ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ, WIELKOŚCI I JAKOŚCI ZASOBÓW WODNYCH ORAZ WYMOGÓW OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU, W TYM KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

1. STAN ŚRODOWISKA PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO - WYMOGI OCHRONY (ANALIZY ŚRODOWISKOWE)

1.1. POŁOŻENIE I CHARAKTERYSTYKA KRAJOBRAZU GMINY

Gmina Wiśniewo położony jest na obszarze Niziny Północno-Mazowieckiej na granicy Równiny Raciążskiej oraz tzw. Wyniesień Mławskich. Dla rejonu tego charakterystyczne jest występowanie wałów kemowych i morenowych, których powstanie związane jest z najmłodszymi fazami zlodowaceń środkowopolskich.

Do głównych obszarów (struktur) systemu ekologicznego gminy należą:

- ekosystemy leśne, bagienne, łąkowe, polne i wodne wchodzące w skład Zieluńsko-Rzęgnowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – stanowiące wieloprzestrzenny element systemu przyrodniczego o znaczeniu ponadlokalnym,
- drobnopowierzchniowe kompleksy leśne tworzące system przyrodniczy o znaczeniu lokalnym,
- doliny cieków powierzchniowych, a w tym:
 - dolina rzeki Mławki, wraz z doliną Wkry stanowiąca korytarz ekologiczny o znaczeniu ponadlokalnym otaczający Wiśniewo, w granicach gminy mająca znaczenie korytarza lokalnego
 - dolina rzeki Seracz (w granicach gminy silnie zdegradowana, w trakcie procesów renaturalizacji), stanowiąca korytarz ekologiczny o znaczeniu lokalnym łączący tereny gminy z aktywnie biologicznymi ekosystemami obszarów otwartych,
 - dolina cieku Stary Rów która stanowi korytarz ekologiczny o znaczeniu lokalnym łączący ekosystemy leśne,
 - dolina cieku Sewerynka która stanowi korytarz ekologiczny o znaczeniu lokalnym przebiegający w południowej granicy gminy.
- drobnoprzestrzenne elementy systemu przyrodniczego o znaczeniu lokalnym.

Elementy funkcjonowania systemu ekologicznego gminy stanowią tereny otwarte o charakterze rolnym - głównie tereny łąk i pastwisk.

Wzniesienie Mławskie to łagodnie pochylona w kierunku południowym wysoczyzna polodowcowa ukształtowana w wyniku procesów akumulacji glacialnej podczas zaniku lądolodu stadiału północnomazowieckiego zlodowacenia środkowopolskiego (Warty). Charakteryzuje się ono występowaniem wałów kemowych i morenowych oraz oz nadających obszarowi odmienności od równinnego typowego dla mazowieckiego charakteru.

Najniżej położonym obszarem jest Równina Raciąska, przeważająca w zachodniej i centralnej części gminy, wciskająca się klinem w obszar Wzniesień Mławskich – w obniżeniu na północny wschód od miejscowości Kowalewo (położonej w południowej części gminy Wiśniewo) osiąga wysokość 117 m n.p.m. (w dolinie cieku powierzchniowego Sewerynka). Teren wznosi się w kierunku północnej granicy gminy.

Typem rzeźby, szczególnie północna część terenu, przypomina młody krajobraz pojezierny, jednak brak jest jezior, a zagłębienia bezodpływowe są płytkie i często wypełnione osadami akumulacyjnymi.

1.2. BUDOWA GEOLOGICZNA

Rejon gminy Wiśniewo leży w zachodniej części jednostki tektonicznej – wyniesienia mazurskiego. Bezpośrednio na skałach krystalicznego podłoża leżą osady kambru dolnego, a wyżej osady kambru środkowego. Miąższość osadów kompleksu cechsztyńsko-mezozoicznego wynosi około 2,5 km i rośnie ku zachodowi. Profil utworów permu zaczynają osady klastyczne o miąższości 0,5 m zaliczane do czerwonego spągowca, powyżej których

leżą osady trzech cykli sedymentacji węglanowo-ewaporatowej o miąższości 140–240 m, zaliczone do cechsztynu. Osady triasu reprezentują utwory pstrego piaskowca, wapienia muszlowego, kajpru i retyku o łącznej miąższości 750 m. Osady jury dolnej to drobnoziarniste piaskowce (350 m). Nad nimi występują piaskowce wapniste lub dolomityczne, mułowce i iłowce (100 m) jury środkowej i iłowce, wapienie margliste i wapienie (450 m) jury górnej. Utwory kredy dolnej wykształcone są jako piaskowce drobnoziarniste, słabo zwięzłe bądź luźne piaski z wkładkami mułowców i iłowców o miąższości około 100 m, a utwory kredy górnej jako margle, opoki, wapienie margliste o miąższości 750–850 m. Najmłodszymi osadami mezozoicznymi są osady mastrychtu. Miąższość utworów trzeciorzędowych wynosi lokalnie ponad 200 m. Na omawianym obszarze paleogen reprezentują osady paleocenu i oligocenu. Najstarszymi to zasilone szarozielone piaski glaukonitowe oraz iły piaszczyste paleocenu. Powyżej występują osady oligocenu reprezentowane przez drobne, zasilone piaski glaukonitowe barwy zielonoszarej przewarstwione iłem. Osiągają one miąższość 35,5 m. Utwory neogenu tworzą w obrębie arkusza zwartą pokrywę występującą bezpośrednio pod czwartorzędem. Najczęstszymi utworami miocenijskimi są piaski leżące przeważnie w spągu profilu, a wyżej z piaskami zazębiają się iły i mułki oraz iły węgliste lub węgle brunatne z wkładkami piaszczystymi.

W okolicach miasta Mława przebiega granica ostatniego zlodowacenia. Moreny mławskie stanowią dział wodny Wisły i Narwi. Na powierzchni występują głównie osady stadiału północnomazowieckiego. Wyższe wzniesienia morfologiczne to wzgórza moren czołowych zbudowane z: piasków, żwirów i głazów wymieszanych z pyłami i gliną. W okolicach miejscowości Bogurzynek stwierdzono bezpośredni kontakt osadów czwartorzędu ze starszymi ogniwami neogenu (z miocenem). Powodem jest prawdopodobnie usunięcie osadów warstw poznańskich w wyniku erozji i deformacji glaciektonicznych.

Miąższość utworów czwartorzędowych waha się od około 38 m do ponad 200 m. Najmniejszą miąższość zanotowano na wzniesieniu między Wyszynami a Żurominkiem. Omawiany obszar znajduje się w zasięgu zlodowaceń południowopolskich i środkowopolskich oraz na przedpolu zlodowaceń północnopolskich. W Bogurzynku gliny zwałowe zlodowaceń południowopolskich mają miąższość około 10 m. Są to gliny lodowcowe ilasto-piaszczysta, masywna, barwy szarej. Przykryte są one gliny zwałowe z okresu zlodowacenia sanu 1 i sanu 2 występujących w formach glaciektonicznych. Gliny zwałowe, iły i mułki zastoiskowe tego zlodowacenia osiągają miąższość 20 m. W okresie interglacjału mazowieckiego utworzyły się doliny rzeczne z charakterystycznymi jasnoszarym, drobno- i średnioziarniste piaski oraz mułkami rzecznyymi

Zlodowacenia środkowopolskie zapoczątkowało zlodowacenie Liwca. Osady tego okresu to cienkie horyzonty glin zwałowych na obszarach obniżenia w stropie serii rzecznych w Bogurzynie a Łądołód Odry objął cały obszar gminy pozostawiając po sobie kilkumetrowej miąższości poziom glacialny. Najistotniejsze dla gminy było jednak zlodowacenie Warty. Jego utwory reprezentują typowy glacialny cykl sedymentacyjny złożony z. iłów, mułków i piasków zastoiskowych, glin zwałowych oraz piasków i żwirów wodno-lodowcowych. W

otworze w Bogurzynie glina zwałowa osiągnęła miąższość 18,5 m. Kolejne nasunięcie lądolodu (stadiał górny) jest najmłodszym poziomem glacjalnym na obszarze arkusza. Gliny zwałowe górnego horyzontu glacjalnego występują w postaci pokryw niewysokich wzniesień. Występują bezpośrednio na powierzchni lub pod przykryciem osadów wodnolodowcowych lub wytopiskowych o niewielkiej miąższości. Miąższość glin zwałowych stadiału górnego jest zmienna. W rejonie, Głużka jej miąższość ma około 3 m a na pozostałych obszarach miąższość górnych glin zwałowych jest większa.

Moreny czołowe powstałe w wyniku akumulacji wytopionego z lądolodu materiału reprezentowane są na obszarze gminy w postaci niewielkiego wzniesia żwiro-wo-piaszczyste o wysokości względnej z reguły nie przekraczającej 7 m rozciągającego się od Kowalewa po Mławę. Moreny martwego lodu występują na obszarze wysoczyzny morenowej w postaci wzniesienia w okolicach Kowalewa i Wojnowki (do 5 m).

Formy wodnolodowcowe reprezentowane są przez równiny sandrowe i wodnolodowcowe (rejon Podkrajewa, rejon Kowalewa).

1.3. SUROWCE MINERALNE

Ze względu na budowę geologiczną surowce mineralne występują na przeważającej części obszaru gminy Wiśniewo. Dominują surowce skalne (piaski, żwiry) z wyjątkiem pasa terenów podmokłych wzdłuż zachodniej granicy, gdzie przeważają surowców energetyczne (torfy). Na terenie gminy Wiśniewo udokumentowane są obecnie: złoża:

- Karboniec – złoża czwartorzędowych torfów, składające się z pól A i B,
- Kosiny Bartosowe – złoża kruszyw naturalnych (zamknięta kopalnia),
- Otocznia Nowa - złoża kruszyw naturalnych, składające się z pól A i B,
- Otocznia Stara - złoża kruszyw naturalnych,
- Otocznia Stara I - złoża kruszyw naturalnych mające status obszaru górniczego,
- Stare Kosiny - złoża kruszyw naturalnych,
- Żurominek - złoża kruszyw naturalnych, składające się z pól A, B, C i D,
- Żurominek I - złoża kruszyw naturalnych, składające się z pól A i B.

Dla złoża Otocznia Stara I w jego granicach ustanowiono teren i obszar górniczy.

1.4. WODY POWIERZCHNIOWE

Obszar gminy Wiśniewo położony jest w dorzeczu Wisły w regionie Wisły środkowej, w zlewni Wkry. Głównymi ciekami odwadniającymi ten rejon jest rzeka Mławka wraz z dopływami: Seraczem (wraz ze Starym Rowem oraz Gryczakiem - Dopływem z Wiśniewa) i Sewerynką (wraz z Dopływem spod Buraków). Na obszarze gminy Wiśniewo występuje wiele mniejszych cieków, często bez nazwy lub włączonych w system rowów melioracyjnych. Ogólna długość kanałów i rowów melioracyjnych w gminie wynosi 170 km.

Badania wód rzeki Mławki wskazują pozaklasową jakość jej wód, ze względu na wysokie zawartości fosforu ogólnego, zawiesiny, azotu amonowego i miana Coli. Rzeki wykazują wahania stanu wód ze względu na zmienność zasilania. Poziom wysoki jest charakterystyczny dla okresów wiosennych roztopów, zaś stany niskie obserwowane są w czerwcu, na początku lipca oraz jesienią. Ze względu na procesy renaturalizacji postępujące w północno-zachodniej granicy gminy niskie stany wód będą pojawiały się coraz rzadziej. Ważne znaczenie dla utrzymania i zwiększenia naturalnej retencji wodnej mają obszary torfowisk i terenów podmokłych, które są odtwarzane w dolinie Mławki.

Mławka powstaje z połączenia 3 strug zasilanych przez podmokłe łąki na wschód od Mławy. Seracz i Sewerynka to jej główne lewe dopływy. Mławka od Krupionki do Przylepnicy bez Przylepnicy stanowi Jednolitą Część Wód Powierzchniowych SW1604 - PLRW20002426847. Przez Dyрекcję RZGW dla Mławki w 2015 r. założono jest osiągnięcie co najmniej dobrego stanu ekologicznego oraz utrzymanie co najmniej dobrego stanu chemicznego wód.

Źródła rzeki Seracz znajdują się w północno-wschodniej części Mławy. Płyne ona w dość słabo wykształconej dolinie powstałej poprzez przekształcenie polodowcowych zagłębień wyrobiskowych. Rzeką przepływa przez północno-zachodnią część gminy. Seracz to Jednolitą Część Wód Powierzchniowych SW1604-PLRW200023268449. Przez Dyрекcję RZGW dla Seracza w 2015 r. założono osiągnięcie co najmniej dobrego stanu ekologicznego oraz utrzymanie co najmniej dobrego stanu chemicznego wód.

Źródła Sewerynki znajdują się w rejonie Studzieńca. Sewerynka stanowi Jednolitą Część Wód Powierzchniowych SW1604-PLRW20001726846. Przez Dyрекcję RZGW dla Sewerynki w 2015 r. założono osiągnięcie co najmniej dobrego stanu ekologicznego oraz utrzymanie co najmniej dobrego stanu chemicznego wód.

Na terenie gminy Wiśniewo zlokalizowana jest jedna oczyszczalnia ścieków w Starych Kosinach, zlokalizowana w centralno-wschodniej części gminy. Do oczyszczalni podłączona jest jedynie niewielka część sąsiadującej zabudowy. W gminie przeważają więc rozwiązania indywidualne, negatywnie wpływające na stan czystości wód powierzchniowych.

W gminie nie istnieje także sieć kanalizacji deszczowej.

Klasyfikacja stanu czystości wód dokonana przez Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska wykazał stan dobry (II) z zakresie oceny klasy elementów hydromorfologicznych wszystkich rzek gminy. Natomiast ocena klasy elementów biologicznych wykazała stan słaby Seraczu oraz umiarkowany Mławki. Sewerynka nie była oceniona. Efekt ten jest zapewne wynikiem bezpośredniego zrzucania ścieków do rzek gminy także przez miasto Mławę.

1.5. WODY PODZIEMNE, W TYM GŁÓWNE ZBIORNIKI WÓD PODZIEMNYCH

Obszar gminy Wiśniewo według regionalizacji słodkich wód podziemnych znajduje się w obrębie regionu IX mazowieckiego, w subregionie zachodniomazowieckim. Region ten charakteryzuje się zróżnicowaniem warunków hydrogeologicznych i nie jest zasobny w wody podziemne. Wyróżnić tu można cztery poziomy czwartorzędowych warstw wodonośnych, przeważnie pozostających ze sobą w więzi hydraulicznej tego piętra (ciśnienie piezometryczne wszystkich trzech poziomów wodonośnych czwartorzędu jest bardzo podobne). Ponadto, wody podziemne występują w osadach miocenu i oligocenu, ale nie są obecnie wykorzystywane.

Najpłytszy czwartorzędowy poziom wodonośny wód gruntowych jest zasilany głównie wodami opadowymi narażonymi na zanieczyszczenia a przez to nie ma wartości użytkowej. II poziom wód podziemnych zlokalizowany jest pośród interstadialnych piasków i żwirów wodnolodowcowych i rzecznych zlodowacenia Warty. Strop tych utworów wodonośnych znajduje się na głębokości 20 - 30 m. III poziom wodonośny czwartorzędu znajduje się na wysokości piaszczystych osadów rzecznych interglacjalów mazowieckiego i kromerskiego oraz towarzyszących im serii wodnolodowcowych. Miąższość tej warstwy waha się do 40 m i występuje na głębokości 60 –110m. Jest to poziom najbardziej zasobny.

IV poziom wodonośny ograniczony jest do depresji podłoża podczwartorzędowego. Jego utwory wodonośne występują na głębokości ponad 120 m.

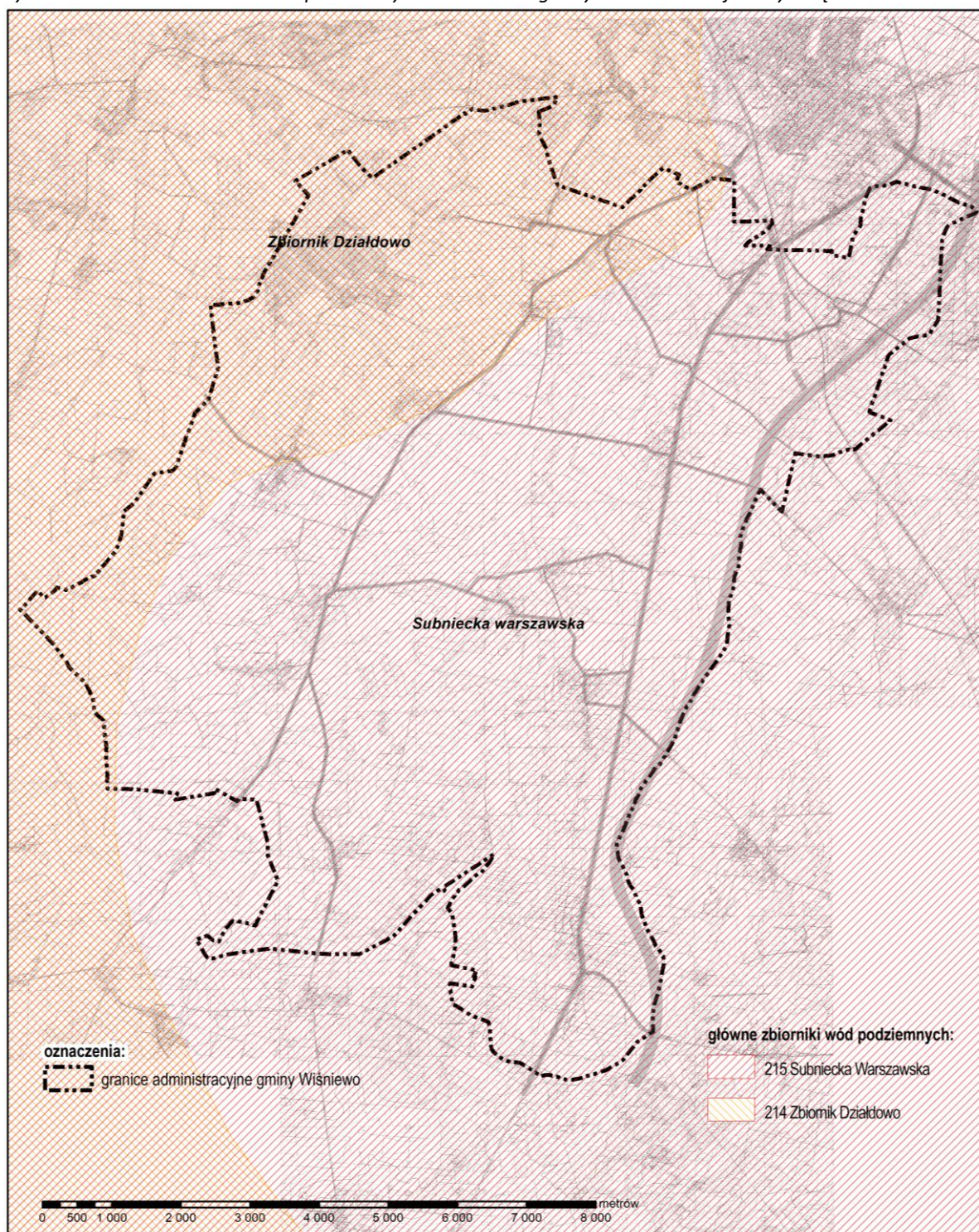
Według danych Państwowego Instytutu Geologicznego część obszaru gminy Wiśniewo znajdują się w obrębie udokumentowanego zbiornika wód podziemnych: GZWP nr 214 – „Zbiornik Działdowo”. Ponadto cała gmina leży w granicach nieudokumentowanego zbiornika GZWP nr 215 – „Subniecka Warszawska”.

Obszar Wiśniewa objęty jest przez Obszar Jednolitych Wód Podziemnych Nr 49 (PLGW200049). Główny poziom użytkowy Q1 jest zasilany pośrednio z poziomu przypowierzchniowego przez przesączanie wód infiltracyjnych przez osady półprzepuszczalne lub bezpośrednio przez opady atmosferyczne w strefach występowania okien hydrogeologicznych. Okna hydrogeologiczne pomiędzy poziomem przypowierzchniowym i poziomem użytkowym w utworach Q występują lokalnie, głównie w rejonie piaszczystych wałów moren czołowych w północnej części JCWPd. W części północno-zachodniej, zachodniej i centralnej główne poziomy użytkowe w utworach czwartorzędu (górny i dolny) są oddzielone od siebie warstwami glin zwałowych lub iłów zastoiskowych, uniemożliwiającymi bezpośredni kontakt hydrauliczny. Dolny poziom użytkowy (Q2) jest zasilany wodami przesączającymi się z warstw nadległych, a także regionalny, lateralny dopływ z północy. Na pozostałym obszarze oba wymienione poziomy tworzą jeden poziom. W części północnej spływ wód podziemnych odbywa się w kierunku południowym z obszaru zasilania położonego na wzgórzach morenowych w północnej części JCWPd ku bazie drenażu jaką jest Wkra. Na pozostałym obszarze, dla pierwszego głównego poziomu wodonośnego bazą drenażu są dopływy Wkry. Zwierciadło poziomu górnego wody układu się współkształtnie do morfologii terenu. Generalnie zwierciadło wody w poziomach użytkowych ma charakter napięty (lokalnie swobodny) i stabilizuje się na zbliżonym

poziomie. Poziom przypowierzchniowy jest ściśle powiązany hydraulicznie z głównym, górnym poziomem wodonośnym, stanowi główne źródło alimentacji i zagrożenia zanieczyszczeniami dla głębiej położonych utworów wodonośnych.

Na terenie gminy nie ma zlokalizowanych punktów monitoringu jakości wód, jednakże dokonane pomiary na obszarze województwa mazowieckiego w większości przypadków zakwalifikował je do II i III klasy tj. wody dobrej i zadawalającej jakości.

Rysunek 3. Główne zbiorniki Wód podziemnych na obszarze gminy Wiśniewo i najbliższym sąsiedztwie



Źródło: opracowania własne na podstawie danych Państwowego Instytutu Geologicznego

1.6. WARUNKI KLIMATYCZNE

W podziale klimatycznym Polski teren powiatu mławskiego, w tym gmina Wiśniewo, zalicza się do mazowiecko-podlaskiego regionu klimatycznego. Klimat okolic powiatu odznacza się sporą różnorodnością i zmiennością stanów pogody, co jest związane z przemieszczaniem się frontów atmosferycznych i częstą zmiennością mas powietrza. Przeważają wpływy kontynentalne

Podstawowe parametry meteorologiczne na terenie gminy wahają się w granicach:

- średnia temperatura roczna 7,0 - 7,5°C;
- suma opadów 530 - 576 mm;
- średnia prędkość wiatru 3,85 - 5,54 m/s;
- ilość dni pochmurnych 150 - 180;
- pokrywa śnieżna (dni) 70 - 80.

Dominującym kierunkiem wiatrów dla powiatu jest sektor zachodni (SWW, W, SSW), na który przypada ok. 32% ogólnej sumy. Stosunkowo duży udział mają też wiatry wschodnie (NEE, E, SEE) -28%. Średnia prędkość wiatru w skali roku waha się w zakresie 3,85-5,54 m/s.

1.7. TOPOKLIMAT

Na terenie gminy Wiśniew warunki topoklimatyczne są kształtowane głównie przez następujące czynniki:

- zintensyfikowana produkcja rolna w postaci chlewni i kurników - ten typ produkcji niesie z sobą wysokie ryzyko przekroczenia dopuszczalnych poziomów substancji szkodliwych w powietrzu.
- obecność dawnej DK7 oraz nowej S7 - przyczynia się do zwiększenia natężenia ruchu samochodowego, a to z kolei spowoduje wzmożoną emisję hałasu oraz zanieczyszczeń do atmosfery.

Topoklimat form dolinnych i obniżeń

Tereny te obejmują przede wszystkim dolinę rzeki Mławki i Seracza. Z uwagi na częściowe zainwestowanie dolin Seracza i Starego Rowu topoklimat tych form dolinnych został w dużej mierze zmodyfikowany.

Dna dolin cechują się przeciętnymi warunkami solarnymi i najmniej korzystnymi warunkami termicznymi. Są to obszary o wysokim poziomie wód gruntowych, miejscami podmokłe, w znacznej części porośnięte roślinnością łąkową, zaroślami i czasami wilgotnymi lasami. Stanowią dużą powierzchnię parującą w dzień. Przy dobrym nawietrzaniu dolin rzecznych stwarza to niekorzystne warunki termiczne. Obszary te są „chłodniejsze”, w okresie wegetacyjnym występują wyższe minimalne dobowe temperatury. Tereny te są najbardziej narażone na występowanie przymrozków i tworzenie się zastoisk zimnego powietrza. Wilgotność powietrza jest dość znaczna. Nocne spadki temperatury i towarzyszący im wzrost wilgotności sprzyjają częstemu powstawaniu mgieł radiacyjnych.

Topoklimaty terenów otwartych

Tereny otwarte, to dominujący typ powierzchni na obszarze gminy. Obejmują głównie grunty orne i nieużytki. Charakteryzują się umiarkowanymi warunkami termiczno-wilgotnościowym, zależnymi od ekspozycji i pokrycia terenu. Większe predyspozycje do tworzenia się zimnego powietrza mają tereny bardziej wilgotne - zbudowane z glin. Zaznacza się również zróżnicowanie termiczne wynikające z różnic nasłonecznienia związanych z ukształtowaniem terenu.

Są to obszary umiarkowanie ciepłe i wilgotne. Mają one tendencje do przegrzewania powierzchni czynnej w czasie pogody słonecznej, co sprzyja lokalnej konwekcji. W lokalnych obniżeniach panują warunki do tworzenia się krótkotrwałego zalegania w nocy zimnego powietrza i przymrozków natury radiacyjnej i radiacyjno-adwekcyjnej. Mogą tu występować duże wahania dobowe temperatur i wilgotności powietrza. Warunki nawietrzania są raczej dobre.

W obrębie topoklimatów terenów otwartych można wyróżnić jako specyficzny - mikroklimat obrzeży lasów (strefy ekotonu). Tereny bezpośrednio przylegające do obszarów leśnych cechują się ograniczonym dopływem promieniowania słonecznego, większą zaciszą, częstym występowaniem rosy i mgły po stronie zawietrznej lasu, podwyższoną wilgotnością powietrza o ok. 20 - 30% i obniżoną temperaturą średnio o 1 - 1,5°C. Ściana lasu, położonego na wzgórzach morenowych jako przeszkoda dla wiatrów deszczonośnych może otrzymywać zwiększoną ilość opadów.

Tereny przyleśne mają korzystne warunki bioklimatyczne. W wyniku synergicznego działania prądów powietrza opadającego, „przefiltrowanego” przez zadrzewienia oraz przyziemnego, wypartego przez to opadające, tworzą się od strony zawietrznej, zwłaszcza przy ścianie lasu, zawirowania. Mają szczególne walory zdrowotne. W cieniu wiatrowym powietrze jest najbogatsze w aerozole a najuboższe w aeroplankton. Maksymalny zasięg oddziaływania lasu sięga do 50 wysokości drzew (500 - 1000 m). Wyraża się w ograniczeniu prędkości wiatru i parowania potencjalnego oraz obecności fitoaerozoli leczniczych.

Topoklimat obszarów zalesionych

Lasy stanowią niewielki odsetek w obrębie gminy. Jednakże kształtują one warunki klimatyczne i regulują bilans wodny. Zwarta powierzchnia leśna powoduje łagodzenie dobowych i rocznych ekstremów temperatury powietrza. Wilgotność powietrza jest na ogół wyższa, szczególnie w drzewostanie iglastym. Spada prędkość wiatrów. Wzmoczona konwekcja nad powierzchnią czynną lasu wpływa na wzrost opadów atmosferycznych.

Największe wartości bioklimatyczne mają dojrzałe drzewostany sosnowe i dębowe oraz stare drągowiny na suchych siedliskach. W drzewostanach młodych, o dużej zwartości, duże obciążenie dla organizmu stanowią upalne, bezwietrzne dni, stany przegrzania. Mało korzystne oddziaływanie bioklimatyczne cechuje zespoły lasów wilgotnych, zadrzewień łągowych, zarośli wierzbowych.

Wielkoprzestrzenne zbiorowiska leśne (występujące w północnej części gminy) są cennymi obszarami zasilania i regeneracji powietrza.

Przy pogodach bezwietrznych, w dni słoneczne a szczególnie w nocy, wymiana powietrza w mieście odbywa się w wyniku tzw. efektu bryzowego. W miejsce nagrzanego i zanieczyszczonego powietrza, które jest konwekcyjnie unoszone, dołem napływa czyste powietrze z chłodniejszych terenów zewnętrznych. Dlatego należy chronić styk terenów zadrzewionych i zalesionych – nie wprowadzać ciągów komunikacyjnych o dużym natężeniu ruchu.

1.8. SZATA ROŚLINNA I ŚWIAT ZWIERZĘCY

Na terenie gminy Wiśniewo można wyróżnić trzy typy obszarów o wyraźnym zróżnicowaniu szaty roślinnej:

- strefa rolnicza, z dominacją pól uprawnych,
- strefa leśna z dominacją ekosystemów leśnych,
- strefy zabudowy wiejskiej

W strefie rolniczej i wiejskiej występuje roślinność o przeciętnych walorach przyrodniczych. Dominują tu pola uprawne oraz miejscami łąki i pastwiska. Zabudowie zagrodowej towarzyszą drzewa i krzewy ozdobne, pojedyncze drzewa owocowe. Najczęściej występujące gatunki drzew i krzewów ozdobnych to: lipa drobnolistna, brzoza brodawkowata, dąb szypułkowy, klon pospolity, świerk pospolity i kłujący, żywotnik zachodni, jałowiec pospolity, dereń biały, róża pospolita i leszczyna. Sady najczęściej tworzą jabłonie, grusze, śliwy, wiśnie często spotykane są również orzech włoski. Roślinność towarzysząca zabudowie mieszkaniowej na ogół jest w dobrym stanie zdrowotnym i mimo wielu zastrzeżeń odnośnie kompozycji poszczególnych zespołów roślin stanowi wartościowy element szaty roślinnej. W strefie tej wielkie znaczenie przyrodnicze i krajobrazotwórcze mają zadrzewienie, zakrzewienia i pojedyncze drzewa śródpolne. Rozbudowa układu drogowego, rozszerzenie stref budownictwa mieszkaniowego, tworzenie nowych obszarów przemysłowo-usługowych wywiera zdecydowanie negatywny wpływ na krajobraz. O ile gęsta sieć zadrzewień utrudnia mechanizację prac polowych to liczne badania dowodzą o dużej ich roli w kształtowaniu równowagi biologicznej terenu rolniczego jak również ich wkład w upiększanie krajobrazu.

Zadrzewienia śródpolne mogą mieć różnorodną genezę:

- z reliktyw naturalnej roślinności leśnej,
- w wyniku spontanicznej kolonizacji dokonywanej przez drzewa i krzewy,
- przez nasadzenia jedno lub wielogatunkowych zadrzewień.

Zespoły roślinności śródpolnej tworzą najczęściej lipy, klony, topole, olsze, wierzby, dęby i jesiony, natomiast spośród krzewów dominują tarnina, głóg, trzmielina, bez czarny i koralowy, derenie, kalina itd.

Zadrzewienia śródpolne pełnią szereg ważnych funkcji:

- mają działania wiatrochronne
- hamują erozję wietrzną,
- zmniejszają parowanie sumaryczne (ewapotranspirację),
- zwiększają tworzenie się rosy,

- powodują (w skali globalnej) zwiększenie ilości opadów,
- wpływają na zwiększenie wilgotności gleb,
- zatrzymują szkodliwe emisje.

Z powyższego wynika, że utrzymanie istniejącej zieleni śródpolnej jest niezwykle istotne z punktu widzenia zachowania równowagi biologicznej jak również z punktu widzenia gospodarczego. W miarę możliwości wskazane jest również uzupełnianie i zwiększanie ilości tego typu zieleni.

Fauna terenów leśnych oraz zadrzewień i zakrzewień śródpolnych składa się z gatunków należących do różnych środowisk. Są tu gatunki leśne, otwartych pól, lecz najwięcej pochodzi z pogranicza leśno-polnego. Liczne zwierzęta uzależnione są od różnych gatunków roślin i warunków panujących wewnątrz zadrzewień, tak więc w zależności od bogactwa i zróżnicowania florystycznego rośnie zróżnicowanie fauny. Najliczniej reprezentowane są bezkręgowce, które znajdują tu doskonałe warunki schronienia, żerowania, zimowania i rozmnażania do najczęściej występujących należą: rusałka pawik, listkowiec cytrynek, wielbłądka, kowal bezskrzydły, rączyca, trzmiel, pasikonik zielony, biegacz, żuk wiosenny.

Poza okresami godowymi w tych rejonach można spotkać kilka gatunków płazów: rzekotkę drzewną, grzebiuszkę ziemną, ropuchę szarą i zieloną, natomiast gady są reprezentowane przez jaszczurkę zwinkę, padalca czy zaskrońca.

Liczne gatunki ptaków w zadrzewieniach śródpolnych budują gniazda i znajdują pożywienie, inne tylko gniazdują szukając pokarmu na okolicznych polach. Wiosną w tych rejonach najwięcej spotyka się ptaków wędrownych i osiadłych, występują tu gatunki owadożerne, drapieżne i ziarnojady, na zimę zostają przede wszystkim ziarnojady. W strefach zadrzewień śródpolnych spotyka się: pustułkę, kwiczoła, dzięcioła zielonego, sikorę modrą, słowika szarego, trznadla, kuropatwę, bażanta, srokę.

Lasy i zadrzewienia śródpolne są całorocznym środowiskiem życia wielu gatunków ssaków. Fauna jest typowa dla środkowej Polski. Z dużych zwierząt na terenie gminy Wiśniewo można spotkać sarnę, rzadziej jelenia. Ponadto w tym rejonie spotyka się wędrujące łosie.

W północnej części gminy, na przedpolu lasów, zaznacza się strefa o stosunkowo dużej naturalności szaty roślinnej. Z punktu widzenia ekologii najbogatsze przyrodniczo są wszelkie strefy styków dwóch biocenoz. Strefa ekotonu (styk ekosystemów leśnych z agrocenozami) charakteryzuje się większą produkcją i różnorodnością biologiczną. Jest to strefa, w której przenikają się wzajemnie zasięgi wielu organizmów jednej i drugiej biocenozy – w tym przypadku – lasu i pola. Niewątpliwie wydłużona linia ekotonu sprzyja większej penetracji zwierzyny leśnej na polach. Z punktu widzenia rolnictwa jest to zjawisko niekorzystne. Biorąc pod uwagę uwarunkowania rozwoju rolnictwa (w rejonie tym dominują gleby o niskiej przydatności dla celów rolniczych) zmiana celów gospodarki rolnej np. przejście na agroturystykę czy rozwój zabudowy o charakterze rekreacyjno-wypoczynkowym może przyczynić się do zachowania w stanie naturalnym tej strefy. W takim przypadku

zróżnicowana i dobrze rozbudowana strefa ekotonu będzie jak najbardziej pożądana. Wydłużenie granicy polno-leśnej jest też wymagane ze względów biocenotycznych. Wiadomo, że ekotony charakteryzują się dużą stabilnością procesów przyrodniczych. Są one uwarunkowane dużą różnorodnością zasiedlających je organizmów, np. pożyteczne organizmy zasiedlające skraj lasu penetrują również przyległe pola; owady drapieżne i zapylające, ptaki i ssaki drapieżne i owadożerne, mikrofauna glebowa itp.

Grunty rolne nieużytkowane położone na przedpolu dużych kompleksów leśnych, powinny być w części pozostawione w stanie naturalnym.

Na terenie gminy najcenniejsze pod względem przyrodniczym obszar Natura 2000 (Doliny Wkry i Mławki) i Zieluńsko-Rzęgnowski Obszar Chronionego Krajobrazu.

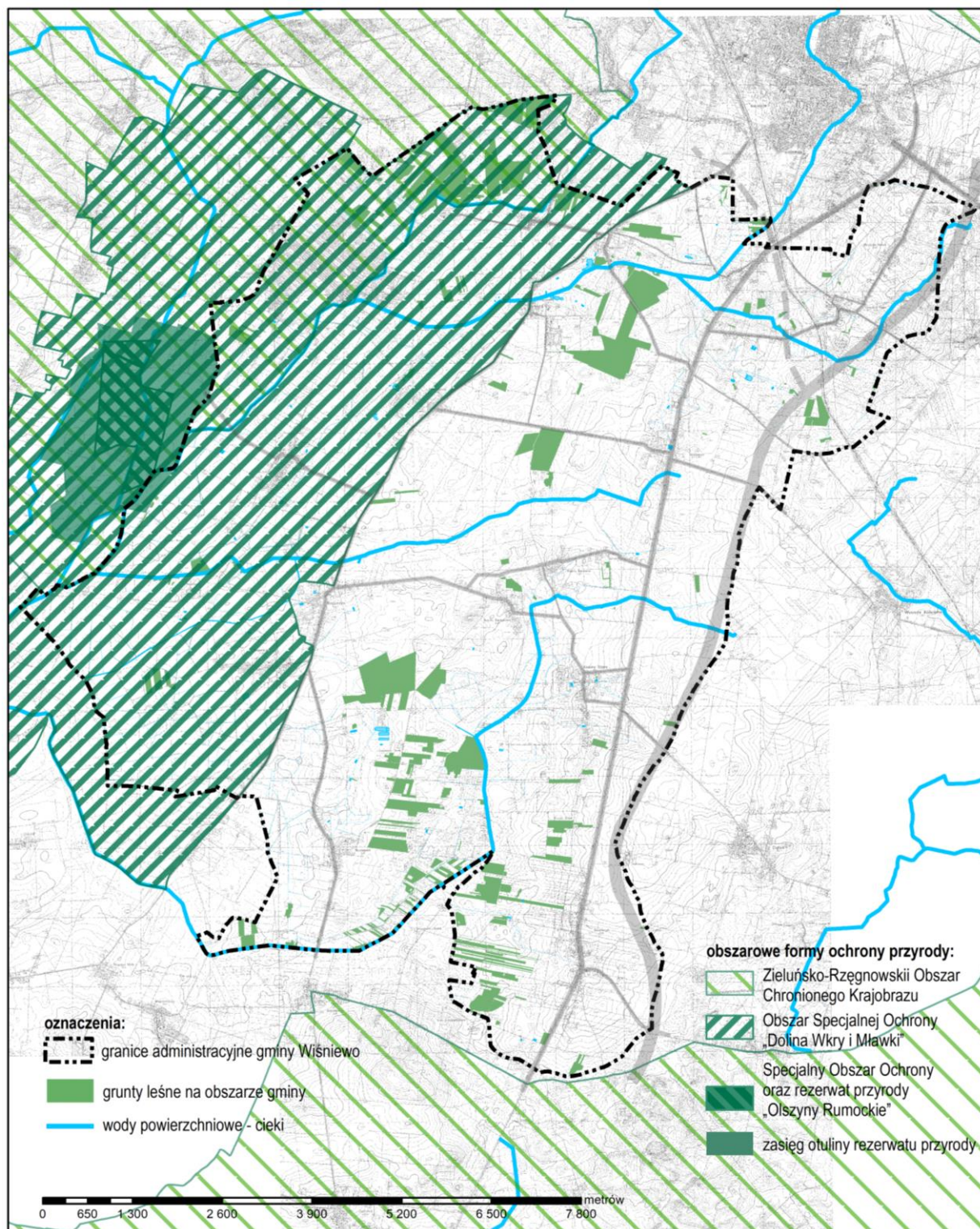
W obrębie zabudowy wsi dominuje zieleń urządzona. Tworzą ją przeważnie drobnopowierzchniowe kompozycje drzew ozdobnych jak również pojedyncze drzewa (klony pospolite, k. srebrzyste, jesiony wyniosłe, dęby szypułkowe, d. czerwone, kasztanowce białe, lipy drobnolistne, robinie akacjowe, jarząby pospolite, brzozy brodawkowate, topole zwykłe, topole kanadyjskie i in.), często w kompleksie z kompozycjami krzewów ozdobnych (żywotniki, jałowce, forsycje, jaśminowce, ligustr i in.) na trawnikach. Występują one na terenie placów przydomowych,.

W miejscach, gdzie przez człowieka została zniszczona zieleń naturalna, a nie została wprowadzona nowa zieleń sztucznie ukształtowana – rozwijają się spontaniczne formy roślinności ruderalnej. Są to formy azotolubne i wapiennolubne, odgrywające znaczącą rolę w utrwalaniu podłoża i wytwarzaniu warstwy gleby, jednak jej walory estetyczne nie nadają się do pełnienia funkcji zieleni towarzyszącej.

1.9. PRAWNA OCHRONA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

Gmina Wiśniewo w części północno-zachodniej położona jest w obrębie Zieluńsko-Rzęgnowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, który obejmuje kompleksy leśne i zadrzewienia porastające mokradła, będące w znacznym stopniu w procesie renaturalizacji. Cały w/w obszar chronionego krajobrazu zajmuje powierzchnie około 38 495 ha, z czego lasy 8 860 ha tj. ponad 23 %. Wyznaczony on został w 1990 roku w celu zachowania i ochrony kompleksów polno-leśnych i leśnych, zapewniając utrzymanie walorów przyrodniczych, krajobrazowych i turystyczno-rekreacyjnych. Zieluńsko-Rzęgnowski Obszar Chronionego Krajobrazu obejmuje w powiecie mławskim gminy: Dzierzgowo, Szreńsk, Wieczfnia Kościelna, Wiśniewo, Lipowiec Kościelny, Szydłowo, miasto Mławę.

Rysunek 4. Obszarowe formy ochrony przyrody w rejonie gminy Wiśniewo i najbliższym sąsiedztwie



źródło: opracowanie własne na podstawie danych Generalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska

Północno-zachodnia i zachodnia część gminy Wiśniewo to tereny należące do Obszaru Natura 2000 "Dolina Wkry i Mławki" PLB140008. Obszar obejmuje przełomowy odcinek Wkry z rzeką o naturalnym, roztokowym charakterze. Rosną tu pozostałości, nieco przekształconych, lasów łęgowych i grądów - rodzajów siedlisk z Załącznika I Dyrektywy Rady 92/43/EWG, które zajmują ponad 60% obszaru. Stwierdzono obecność bobra *Castor fiber* i

wydry *Lutra lutra*. W rzece występują podwodne, przybrzeżne zbiorowiska rdestnicowe i dość bogata ichtiofauna (jednak bez gatunków z Załącznika II). Bogata jest awifauna. W ostoi stwierdzono występowanie, co najmniej 24 gatunków ptaków z Załącznika I Dyrektywy Ptasiej. Liczebności 2 gatunków (błotniaka łąkowego i derkacza) spełniają kryteria wyznaczania ostoi ptaków wprowadzone przez BirdLife International. Ponadto 10 gatunków zostało zamieszczonych na liście zagrożonych ptaków w Polskiej czerwonej księdze zwierząt. Ostoja jest jednym z 10 najważniejszych w Polsce lęgówisk błotniaka łąkowego, jak też ważnym lęgowskiem derkacza. Największym zagrożeniem dla funkcjonowania tego obszaru to zmiana łąk na grunty orne, zaniechanie użytkowania łąk i pastwisk, nadmierne pogłębianie rowów melioracyjnych. Zagrożenie dla wartości przyrodniczych obszaru stanowi również zaśmiecanie oraz niszczenie runa leśnego.

Bezpośrednio w centralno-zachodniej granicy gminy istnieje drugi obszar NATURA 2000 "Olszyny Rumockie" PLH140010 (położony na terenie gminy Lipowiec Kościelny). Obszar ten pokrywa się z obszarem rezerwatu przyrody "Olszyny Rumockie", którego celem ochrony jest zachowanie ze względów naukowych, dydaktycznych i krajobrazowych naturalnych łągów olszowo-jesionowych oraz miejsc lęgowych licznych gatunków ptaków, w tym bociana czarnego. Procesy renaturalizacji zachodzące w zachodniej części gminy Wiśniewo przyczyniają się realizacji tego celu. Otulina wyznaczona wokół rezerwatu wchodzi w granice administracyjne gminy Wiśniewo.

Na obszarze gminy Wiśniewo ochronie podlegają także 2 pomniki przyrody:

- lipa drobnolistna w Bogurzynie, wys. 22 m, rosnąca przed wejściem do kościoła;
- lipa drobnolistna w Wiśniewie, wys. 19 m, rosnąca na dz. nr ewid. 178, na terenie d. parku dworskiego.

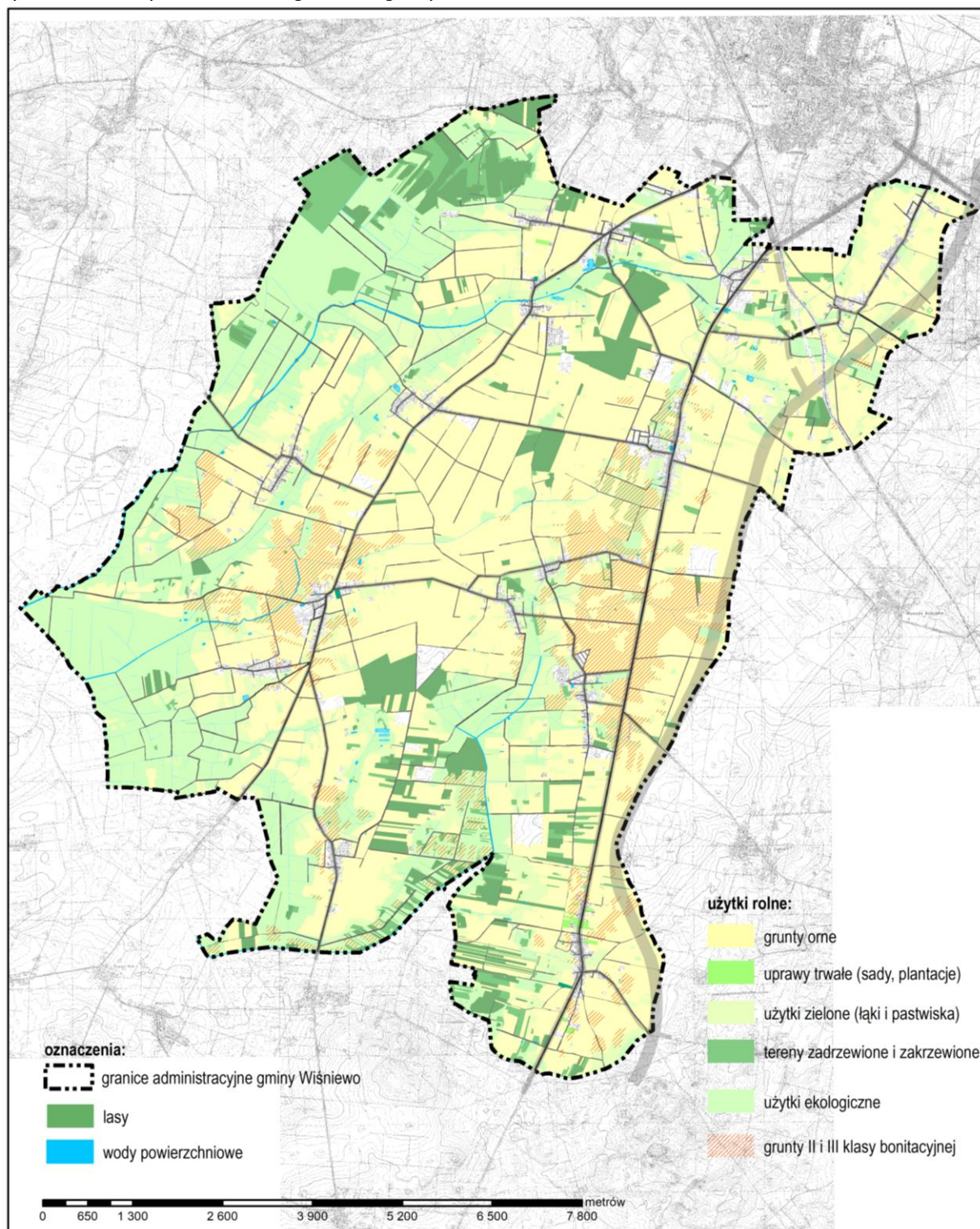
1.10. ROLNICZA I LEŚNA PRZESTRZEŃ PRODUKCYJNA

Na możliwości rozwoju rolnictwa i leśnictwa mają wpływ warunki przyrodnicze (głównie jakość gleb) oraz struktura rolnicza użytkowania ziemi.

Rolnicza przestrzeń produkcyjna, gleby

Typy gleb i ich wartość użytkowa są bardzo ściśle związane z rodzajem podłoża z którego zostały wytworzone. na terenie gminy Wiśniewo występują gleby pochodzenia mineralnego. Największe powierzchnie gminy stanowią zdecydowanie grunty orne w klasie IVa i IVb - około 50% ogólnej powierzchni. Najkorzystniejsza struktura gruntów ornych dla upraw rolnych występuje w sołectwach Kosiny Kapiczne i Bogurzyn, natomiast najmniej korzystna w sołectwach Korboniec i Kowalewo. Najlepsze jakościowo użytki zielone występują w sołectwach Bogurzyn, Otocznia Stara, Głużek.

Rysunek 5. Grunty rolne i leśne w granicach gminy Wiśniewo



źródło: opracowanie własne na podstawie danych EGiB

Grunty ornych najwyższej jakości (I klasa) jest w gminie niewiele. Są gleby kompleksu 1-go (pszennego bardzo dobrego), są to małe połacie zlokalizowane we wschodniej części gminy w areale wsi Kosiny Kapiczne. Grunty klasy II występują jedynie w areale wsi Bogurzyn i Podkrajewo. Gleby kompleksu 2-go i 4-go w klasyfikacji bonitacyjnej zajmują większość gruntów zaliczanych do klasy III. Gleby te występują na obszarze gminy, w

rejonie wsi: Wiśniewo, Kosiny Kapiczne, Bogurzyn, Bogurzynek, Głużek, Stare Kosiny i Kosiny Bartosowe. Gleby kompleksu 5-go (żytniego dobrego) tworzą obszar o warunkach fizjograficznych średnio korzystnych dla produkcji rolniczej i stanowią około 50% ogólnej powierzchni gminy - przeważają grunty orne w klasie IVa i IVb. Gleby zaliczone do kompleksu 6-go (żytniego słabego) i do kompleksu 7-go (żytniego bardzo słabego) są lekkie i bardzo lekkie do uprawy. Dobór roślin jest ograniczony i sprowadza się do żyta i ziemniaków.. Gleby te występują głównie m.in. w rejonie: Kowalewo, Kosiny Bartosowe, Podkrajewo, Głużek, Koroniec, Wojnówka, Wiśniewko, Modła. Gleby zaliczone do kompleksu 8-go (pastewny mocny) i 9-go (zbożowo-pastewny słaby) obejmuje gleby średnio korzystne dla rolnictwa.. Gleby te zajmują bardzo małą powierzchnię gminy występują m.in. w rejonie miejscowości: Stare Kosiny, Bogurzynek, Wojnówka

Gleby na terenie gminy wykorzystywane są przede wszystkim dla celów rolniczych. Teren gminy dzieli na dwie odmienne części. Część zachodnią, w której dominuje kompleksy łąkowo-pastwiskowe i torfowiska z niewielkim udziałem lasów na siedlisku olsu. Część wschodnią, praktycznie bezleśną, z 60%-80% udziałem gruntów ornych.

Struktura zagospodarowania gruntów Wiśniewo przedstawia się następująco (*stan na 2014 r – GUS, BDL*):

- użytki rolne - 8 726 ha,
- grunty leśne ogółem - 592 ha
- grunty pod wodami - 21 ha,
- grunty zabudowane i zurbanizowane - 326 ha,
- nieużytki –335 ha

Wyniki badań fizykochemicznych i chemicznych gleby wykazuje jej nadmiernie zakwaszonych (50% gleb miało odczyn bardzo kwaśny lub kwaśny).

Leśna przestrzeń produkcyjna

Lesistość gminy wynosi zaledwie ok. 5.9% (591,6 ha). Lasy zarządzane są przez Nadleśnictwo Dwukoły. Lasy publiczne stanowią około 18,7% powierzchni leśnej i w całości należą do Skarbu Państwa pozostając w większości w zarządzie Lasów Państwowych.

Na terenie nadleśnictwa struktura siedlisk przedstawia się następująco:

- Las mieszany świeży - 34%,
- Bór mieszany świeży - 33%,
- Bór świeży (Bśw) - 10%,
- Las świeży- 8%,
- Ols – 4%,
- Ols jesionowy – 4%,
- Las mieszany wilgotny – 3%,

Wśród gatunków lasotwórczych dominuje sosna występująca na większości siedlisk (71% łącznie z modrzewiem). Z pozostałych gatunków znaczenie w lasach Nadleśnictwa Dwukoły mają:

- brzoza - 9%,

- dąb - 8%
- olcha - 9%
- pozostałe gatunki takie jak, świerk, jesion, grab, lipa, buk, osika - 1%. (najczęściej pełnią one rolę domieszkową).

Procesy renaturalizacji zachodzące w zachodniej granicy gminy doprowadzą za kilkadziesiąt lat do zwiększenia wskaźnika lesistości w gminie.

VI. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

1. ŚRODOWISKO KULTUROWE

1.1. INFORMACJE O WARTOŚCIACH KULTUROWYCH GMINY

Na terenie gminy Wiśniewo istnieje szereg rozproszonych obiektów historycznych, tj. obiekty architektury sakralnej, jak i zespoły dworskie i podworskie z cennymi zespołami starodrzewu. Zachowały się również: grodzisko, zabudowania folwarczne, cmentarze oraz nieliczne już XIX w. domy mieszkalne.

1.2. ZASOBY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO

Na terenie Gminy Wiśniewo występują liczne zabytki, w tym zespoły zabytkowe. Najcenniejsze z nich zostały wpisane do rejestru zabytków województwa mazowieckiego:

w Bogurzynie:

- kościół Parafialny św. Doroty w Bogurzynie (w zewnętrznym obrysie fundamentów) wraz z otoczeniem, wybudowany w 1862 roku - dz. nr 114 obr.1 - Nr rej. A-1075 z dn.21.05.2012;
- Grodzisko z XI wieku, o miejscowej nazwie „Okop” położone ok. 3,5 km na zachód od centrum wsi Bogurzyn - Nr rej. 244/60 z 26 marca 1960r - zabytek archeologiczny;

w Wojnówce:

- kościół Parafialny św. Anny w Wojnówce (w zewnętrznym obrysie fundamentów), wybudowany w latach 1904-1914 - Nr rej. A-1193 z dn.25.07.2013;

w Żurominku:

- kościół Parafialny św. Stanisława Biskupa w Żurominku (wraz z otoczeniem w promieniu 50m), powstały w połowie XVIII wieku - Nr rej. A – 146 z dn. 06.08.2004 (wcześniej 671/62 z 12.04.1962);

Pozostałe wartościowe obiekty historyczne o cechach zabytkowych znalazły się w gminnej Ewidencji Zabytków, opracowanej w maju 2016 r. (nie przyjętej formalnie) zostały one zweryfikowane na potrzeby opracowania Studium - obiekty nieistniejące pominięto:

w Bogurzynie:

- zabytkowy kompleks składający się z murowanego dworu z połowy XIX w., murowanego budynku podworskiego z przełomu XIX i XX w oraz parku z końca XIX w.;
- cmentarz z drugiej połowy XIX w. wraz z pomnikiem martyrologii na grobie 10 żołnierzy II Batalionu Mazurskiej Obrony Narodowej którzy zginęli 4 września 1939r.,

w Głużku:

- kapliczka przydrożna, murowana, z lat 20-30- tych XX w,

w Korbońcu:

- kapliczka murowana, z 1933r.

w Kosinach Bartosowych:

- resztki parku z ok. 1900r.,

w Kowalewie:

- dwór obecnie budynek mieszkalny nr 47, drewniany, z 1 poł. XIX w,
- pozostałości parku z przełomu XIX i XX w.,

w Podkrajewie:

- budynek szkoły, murowany, z 1903r.,
- 2 kapliczki murowane z I ćwierćwiecza XX w.,

w Starych Kosinach:

- dwór nr 65, murowany, z końca XIX w.,
- park z przełomu XIX i XX w.,

w Wiśniewie:

- Zespół podworski: dwór mur. XIX/XX w. oraz pozostałości parku ok. 1900r.
- Budynek mieszkalny nr 56 cegła 1 ćw. XX w.,
- Budynek mieszkalny nr 57 cegła 1 ćw. XX w.
- zabytkowa figurka świętego Jana Nepomucena z XVIII. w. odnowiona w 2020 r.,

w Wojnowce:

- cmentarz rzymskokatolicki, przykościelny z I połowy XIX w. (1801r.),
- obelisk murowany z 1913r.

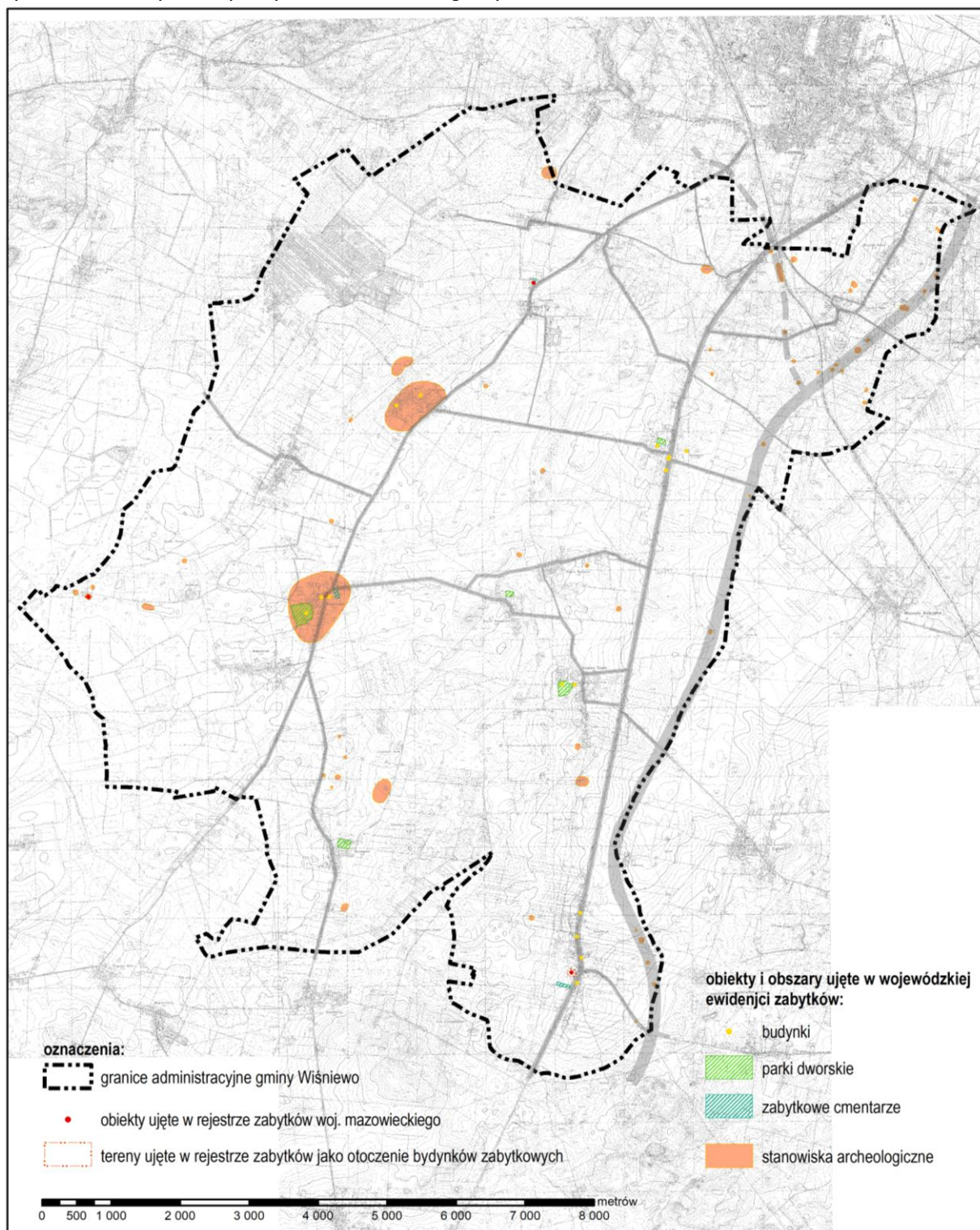
w Żurominku:

- Cmentarz parafialny z 2 poł. XIX w.,
- Szkoła podstawowa cegła 1912r.

Stanowiska archeologiczne na terenie gminy

W granicach administracyjnych gminy Wiśniewo zlokalizowanych jest obecnie 39 stanowisk archeologicznych objętych ochroną konserwatorską. Są to głównie tereny użytkowane w okresie XV – XVIII w., a także pozostałość po cmentarzyskach starożytnych i średniowiecznych.

Rysunek 6. Obiekty i tereny zabytkowe na obszarze gminy Wiśniewo



źródło: opracowanie własne

2. DOBRA KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

Na terenie gminy Wiśniewo nie występują obiekty uznawane za dobra kultury współczesnej.

VII. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z REKOMENDACJI I WNIOSKÓW ZAWARTYCH W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM LUB OKREŚLENIA PRZEZ AUDYT KRAJOBRAZOWY GRANIC KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH

Audyt krajobrazowy województwa mazowieckiego przyjęto uchwałą Sejmiku Województwa Mazowieckiego nr 48/24 z dnia 26 marca 2024 r.

Na obszarze gminy Wiśniewo zdiagnozowano trzy typy krajobrazów:

- ✓ krajobraz bagienno-łkowy (2) – podtyp 2a, z udziałem intensywnie użytkowanych łąk – zdiagnozowany jako dominujących w dolinach Mławski i Seracza oraz ich dopływów, w tym głównie w zachodniej (na terenach podlegających procesom renaturalizacji) oraz południowej części gminy;
- ✓ krajobrazy leśne (3), w tym podtyp :
 - 3a – z przewagą siedlisk borowych - zdiagnozowany w niewielkich fragmentach w północno-zachodnim oraz południowym skraju gminy,
 - 3b – z przewagą siedlisk lasowych – zdiagnozowany na niewielkim fragmencie w południowej części gminy;
 - 3c – z przewagą siedlisk łąkowych, bagiennych i olsowych – zdiagnozowany w północno-zachodniej części gminy, pośród krajobrazu 2a;
- ✓ krajobrazy wiejskie (6), w tym podtyp:
 - 6b – z przewagą wstęgowo ułożonych zespołów niewielkich pól ornych, łąk i pastwisk – zdiagnozowany w północno-wschodniej części gminy
 - 6d - z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących pola średniej wielkości – zdiagnozowany jako dominujący w centralnej i wschodniej części gminy.

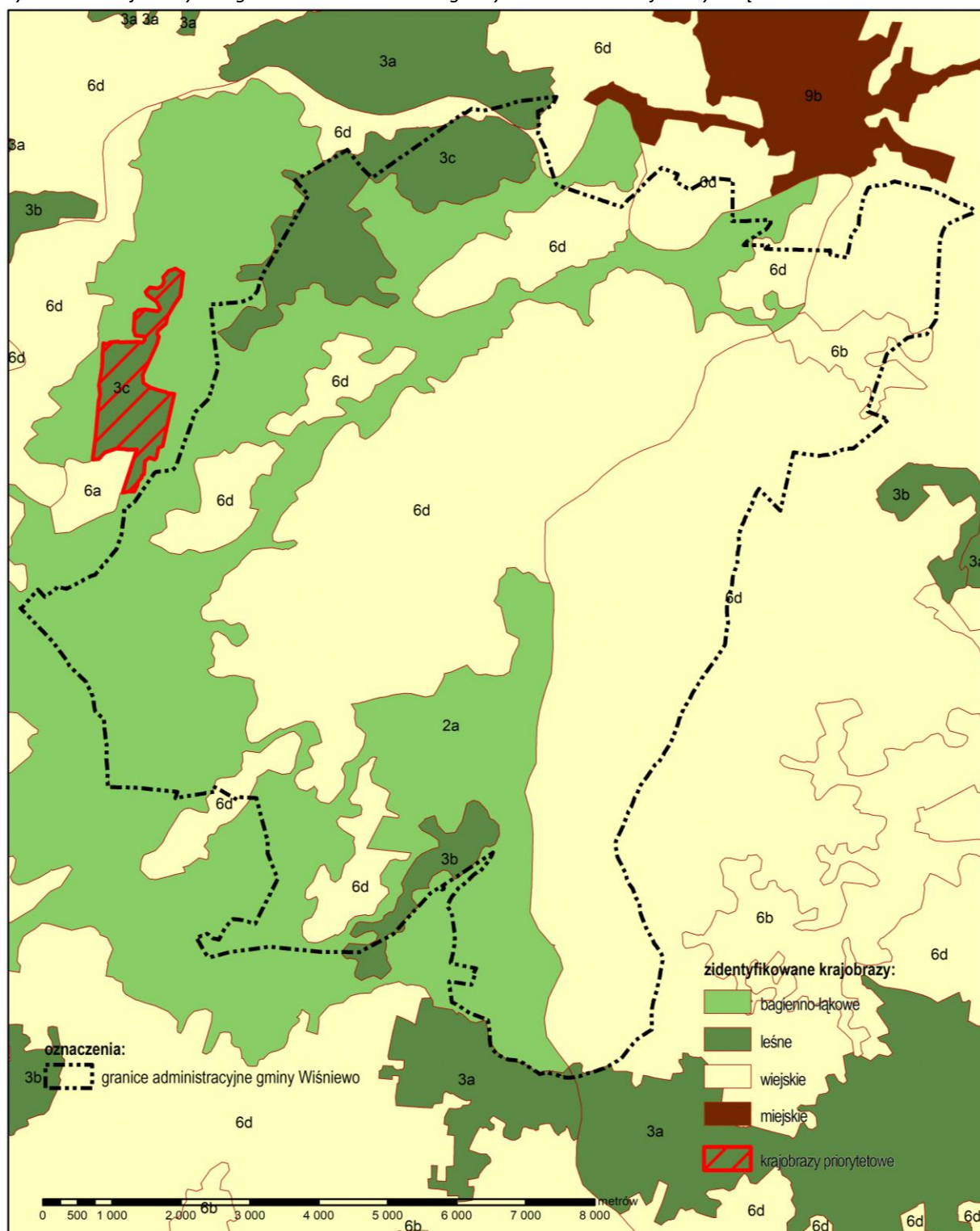
Krajobraz bagienno-łkowy (2) w zachodniej części gminy podlega naturalnym procesom przekształceń w kierunku krajobrazu leśnego z przewagą siedlisk łąkowych, bagiennych i olsowych (3c) i należy się spodziewać jego docelowej zamiany w perspektywie najbliższych 30 lat.

Po sąsiedztwie, od północy, w Mławie, występuje krajobraz miejski (9) – podtyp 9b - miejscowości o charakterze współczesnym – zdiagnozowany w obszarze zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej centralnej części miasta. Stopniowo rozbudowuje się on m.in. w kierunku granicy z gminą Wiśniewo, miejscami zaczynając ją faktycznie przekraczać i zakłada się, że w perspektywie najbliższych 30 lat zajmie także północną część gminy.

Występujący również po sąsiedztwie, od zachodu, w gminie Lipowiec Kościelny, krajobraz leśny z przewagą siedlisk łąkowych, bagiennych i olsowych (3c) - obejmujący w znacznej części teren rezerwatu Olszyny Rumocki i jego otuliny- został wskazany jako krajobraz priorytetowy.

Na obszarze samej gminy Wiśniewo krajobrazów priorytetowych nie wskazano.

Rysunek 7. Krajobrazy zdiagnozowane na obszarze gminy Wiśniewo I w najbliższym sąsiedztwie



źródło: <https://mbpr.pl/audyt-krajobrazowy/>

VIII. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z DIAGNOZY STANU SFERY SPOŁECZNO-GOSPODARCZEJ

1. OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ (USŁUGI DLA LUDNOŚCI)

Obszar gminy skupia funkcje usługowe o zasięgu lokalnym związanym bezpośrednio z obsługą ludności gminy.

Funkcje lokalne związane są bezpośrednio z obsługą ludności gminy i mają największy wpływ na jakość życia mieszkańców.

Są to przede wszystkim urządzenia usługowe z zakresu:

- oświaty i wychowania (szkoły, przedszkola, świetlice),
- ochrony zdrowia i opieki społecznej (przychodnie zdrowia, domy opieki),
- kultury (biblioteka, świetlice, obiekty kultu religijnego),

1.1. OŚWIATA I WYCHOWANIE

Na terenie gminy funkcjonują 4 szkoły podstawowe prowadzące łącznie 30 oddziałów, w których uczy się 368 uczniów.

Przeciętnie w szkołach podstawowych na jednego nauczyciela przypada 10 uczniów. Na jeden oddział szkolny przypada 12 uczniów przy pożądanym standardzie 25 uczniów na jedno pomieszczenie do nauki.

Na terenie gminy funkcjonują 4 oddziały przedszkolne zlokalizowane przy szkołach podstawowych, prowadzące łącznie 10 grup przedszkolnych, do których uczęszcza 183 dzieci (*GUS-BDL, dane za 2023r.*).

1.2. POLICJA

Teren Gminy Wiśniewo podlega pod Rewir Dzielnicowych Komendy Powiatowej Policji w Mławie. Z punktu widzenia planowania przestrzennego nie przewiduje się dodatkowych potrzeb terenowych związanych z funkcjonowaniem Policji.

1.3. STRAŻ POŻARNA

W Wiśniewo ochronę ludności zapewnia zarówno Komenda Powiatowa Straży Pożarnej z w Mławie jak i jednostki Ochotniczej Straży Pożarnej istniejące na terenie Gminy Wiśniewo we wsiach Bogurzynek, Głużek, Kosiny Bartosowe, Kowalewo, Podkrajewo, Wiśniewo i Żurominek. Posiadany przez Straż Pożarną sprzęt i wyposażenie zapewnia bezpieczeństwo gminy w zakresie zagrożenia pożarami i klęskami żywiołowymi.

1.4. OCHRONA ZDROWIA I OPIEKA SPOŁECZNA.

W gminie Wiśniewo funkcjonuje jedna przychodnia zdrowia.

We wsi Wiśniewo zlokalizowany jest Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej, który prowadzi działania mające na celu zabezpieczenie bytu socjalnego osobom najbardziej potrzebującym.

Na terenie Gminy Wiśniewo funkcjonują 4 placówki socjalizacyjne. We wsi Kowalewo działa Dom Dziecka, będący jednostką budżetową Powiatu Mławskiego.

1.5. KULTURA, SPORT I REKREACJA

Na terenie gminy istnieje 1 biblioteka.

Działa tu także Klub Seniora „Alebabki”

Funkcjonują także liczne świetlice wiejskie: w Bogurzynie, Bogurzynku, Głuźku, Korbońce, Kosinach Bartosowych, Kosinach Kapicznych, Kowalewie, Podkrajewie, Nowej Otoczni, Modle, Starej Otoczni, Starych Kosinach, Wiśniewku, Wiśniewie, Wojnówce i w Żurominku.

1.6. CMENTARZE

Na terenie gminy Wiśniewo cmentarze parafialne zlokalizowane są w Bogurzynie, Wojnówce i Żurominku. Wszystkie one wymagają rozbudowy.

1.7. POMOC SPOŁECZNA

Zadania pomocy społecznej w gminie wykonuje Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej. Realizuje on zadania zlecone gminie oraz zadania własne gminy, zgodnie z obowiązującą ustawą o pomocy społecznej oraz ustaleniami przekazanymi przez Wojewodę i Radę Gminy.

Ponadto pomoc społeczna udzielana jest przez Powiatowe Centrum Pomocy Rodziny w Mławie. Powiatowe Centrum Pomocy Rodzinie realizuje zadania powiatu z zakresu pomocy społecznej jako zadania własne i zadania z zakresu administracji rządowej, do których należą zadania wynikające z rządowych programów pomocy społecznej, mających na celu ochronę poziomu życia osób, rodzin i grup społecznych oraz rozwój specjalistycznego wsparcia, a także zadania przewidziane w przepisach szczególnych wykonywanych na rzecz osób niepełnosprawnych oraz wspierania rodziny i systemu pieczy zastępczej.

Pomoc udzielana jest w formie świadczeń niepieniężnych i w formie świadczeń pieniężnych dostosowanych do indywidualnych potrzeb i sytuacji osób wymagających pomocy, ważny element stanowią tu także dodatki mieszkaniowe. Można przyjąć, iż pomoc socjalna dla osób najbiedniejszych rośnie szybciej niż wskaźniki inflacyjne.

Ogólna liczba beneficjentów korzystających z pomocy społecznej na terenie gminy sukcesywnie spada (2010 – 802 osoby; 2017- 485 osób a w 2023 – 167 osób).

Na terenie gminy istniała do 2014 roku 1 jednostka socjalizacyjna. Od 2015 ich liczba wzrosła do 4.

Natomiast liczba rodzajów przyznanych świadczeń z opieki społecznej uległa zmniejszeniu z dniem 1 maja 2004 roku z powodu wejścia w życie nowej ustawy o pomocy społecznej i ustawy o świadczeniach rodzinnych.

Ponadto od dnia 1 maja 2004 roku Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej w Wiśniewie jest realizatorem ustawy z dnia 28 listopada 2003 r. o świadczeniach rodzinnych. W myśl tej ustawy przyznawane są:

- zasiłki rodzinne wraz z przysługującymi do nich dodatkami z tytułu: urodzenia dziecka, opieki nad dzieckiem w okresie korzystania z urlopu wychowawczego, samotnego wychowywania dziecka i utraty prawa do zasiłku dla bezrobotnych na skutek upływu ustawowego okresu jego pobierania, samotnego wychowywania dziecka, kształcenia i rehabilitacji dziecka niepełnosprawnego, rozpoczęcia roku szkolnego, podjęcia przez dziecko nauki poza miejscem zamieszkania;
- świadczenia opiekuńcze: zasiłek pielęgnacyjny, specjalny zasiłek opiekuńczy oraz świadczenie pielęgnacyjne;
- opłacane są składki na ubezpieczenie społeczne za osoby uprawnione do świadczeń pielęgnacyjnych;
- opłacane są składki na ubezpieczenie zdrowotne za osoby uprawnione do świadczeń pielęgnacyjnych i dodatku z tytułu samotnego wychowywania dziecka i utraty prawa do zasiłku dla bezrobotnych na skutek upływu ustawowego okresu jego pobierania, jeżeli nie podlegają ubezpieczeniu z innego tytułu.

Do zadań własnych gminy tworzenie gminnego systemu przeciwdziałania przemocy w rodzinie w tym:

- opracowanie i realizacja gminnego programu przeciwdziałania przemocy w rodzinie;
- prowadzenie poradnictwa i interwencji w zakresie przeciwdziałania przemocy w rodzinie, w szczególności poprzez działania edukacyjne służące wzmocnieniu opiekuńczych i wychowawczych kompetencji rodziców w rodzinach zagrożonych przemocą w rodzinie;
- zapewnienie osobom dotkniętym przemocą w rodzinie miejsc w ośrodkach wsparcia
- tworzenie zespołów interdyscyplinarnych

Zgodnie z Ustawą o Wychowaniu w Trzeźwości Przeciwdziałaniu Alkoholizmowi do zadań własnych gminy należy :

- udzielanie rodzinom, w których występuje problem alkoholowy pomocy psychologicznej i prawnej
- w szczególności zaś ochrona przed przemocą w rodzinie.

Od 1 stycznia 2004 roku zadaniem własnym gminy jest wypłata dodatków mieszkaniowych. Tabela przedstawia wybrane parametry dotyczące dodatków

mieszkaniowych określonych w latach 2005– 2023. Wynika z niej iż jeszcze w 2005r. ponad 60 tysięcy złotych corocznie było przekazywanych mieszkańcom gminy na wypłatę dodatków mieszkaniowych, przy czym kwota ta maleje o obecnie nie przekracza 2,5 tysiąca złotych rocznie. Liczba pobieranych zasiłków zmniejszyła się w tym okresie prawie 20 krotnie (z 749 do 11).

Tabela 1. Dodatki mieszkaniowe w latach 2005 - 2023 w gminie Wiśniewo

Rok	Liczba ogółem	Kwota wydatków ogółem	Liczba dodatków dla użytkowników lokali gminnych	Kwota wydatków dla użytkowników lokali gminnych
2005	749	61 500	6	926
2006	660	53 546	12	1 197
2007	467	38 760	12	1 489
2008	328	29 840	12	1 935
2009	284	32 742	12	1 827
2010	232	32 652	12	1 987
2011	215	32 382	12	2 441
2012	173	31 598	12	2 739
2013	168	32 409	12	2 667
2014	149	25 606	149	25 606
2015	98	17 567	98	17 567
2016	58	13 265	58	13 265
2017	41	8 199	0	0
2018	22	3 865	0	0
2019	19	3 730	19	3 730
2020	40	6100	0	0
2021	43	5564	0	0
2022	22	3414	---	---
2023	11	2 254	---	---

dane wg. GUS - Bank Danych Lokalnych

Sukcesywny spadek dodatków mieszkaniowych wynika ze wzrostu dochodów mieszkańców i pozytywnie wpływa na budżet gminy.

2. DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA

Poziom i zakres usług uwarunkowany jest położeniem gminy poza zasięgiem dużych aglomeracji.

W gminie usytuowany jest Urząd Gminy. W sprawach związanych z zakresem wykonywanym przez powiaty mieszkańcy obsługiwani są Starostwo Powiatowe zlokalizowane w Mławie. Znajdują się tam także Sąd Rejonowy

Na terenie gminy Wiśniewo nie ma zlokalizowanych wielko powierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m². Na terenie gminy znajduje się supermarket Dino (wieś gminna Wiśniewo) oraz liczna warsztaty produkcyjne i hale

magazynowe, w tym największa hala magazynowa w Modle o pow. 15 000 m². Po realizacji nowej drogi ekspresowej S7 we wschodniej granicy gminy rośnie zainteresowanie podobnymi inwestycjami.

Na terenie gminy Wiśniewo funkcjonują głównie drobne zakłady produkcyjne, zakłady remontowo-budowlane, warsztaty samochodowe oraz liczne ферmy (głównie drobiu).

Tabela 2. Przyrost liczby podmiotów gospodarczych w gminie Wiśniewo w latach 1995-2023

rok	Podmioty gospodarki narodowej ogółem	Podmioty noworejestrowane ogółem	Osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą
1995	108	---	---
1996	130	---	---
1997	156	---	---
1998	182	---	---
1999	198	---	---
2000	238	---	---
2001	234	---	---
2002	251	---	---
2003	281	---	---
2004	277	---	---
2005	275	---	---
2006	266	---	---
2007	261	---	---
2008	275	---	---
2009	260	26	---
2010	282	38	---
2011	284	31	---
2012	278	25	224
2013	283	29	227
2014	300	38	240
2015	323	42	262
2016	313	14	252
2017	310	31	246
2018	322	31	258
2019	340	38	273
2020	353	29	283
2021	377	30	303
2022	399	40	324
2023	422	38	344

Źródło: Na podstawie danych GUS- Bank Danych Lokalnych

Pośród zarejestrowanych w mieście podmiotów gospodarki narodowej przeważają osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą.

Największy udział w strukturze podmiotów gospodarczych w Wiśniewie przypada na różnorodne usługi – 63% (przeważają tu handel hurtowy i detaliczny), przemysł i budownictwo stanowi 33% wszystkich podmiotów gospodarczych, a pozostała część (zaledwie 4%) to podmioty zajmujące się rolnictwem, leśnictwem, łowiectwem i rybactwem.

Rynek pracy i bezrobocie

Ostatnie 15 lat to sukcesywny przyrost osób pracujących w Wiśniewie. Fakt ten wynika z trwającej w tym czasie wyraźnej koniunktury. Ewentualne skutki pandemii Covid19 nie są jeszcze widoczne w danych.

Tabela 3. Przyrost liczby pracujących w Wiśniewie w latach 2005-2023

rok	ogółem	mężczyźni	kobiety
2005	281	109	172
2006	277	121	156
2007	286	115	171
2008	265	108	157
2009	244	105	139
2010	310	149	161
2011	342	185	157
2012	366	193	173
2013	418	233	185
2014	492	261	231
2015	479	266	213
2016	543	307	236
2017	539	311	228
2018	524	293	231
2019	598	348	250
2020	546	291	255
2021	507	280	227
2022	---	---	---
2023	---	---	---

Źródło: Na podstawie danych GUS- Bank Danych Lokalnych

Wraz ze wzrostem poziomu zatrudniania zmniejszała się liczba osób bezrobotnych w gminie. Liczba bezrobotnych od początku wieku spadała do przetomu 2008/2009 roku, kiedy to kryzys ogólnoswiatowy spowodował chwilowy wzrost bezrobocia. Zakończenie tego etapu i kolejny rozwój gospodarczy przyniosły znaczący spadek bezrobocia do poziomu 3,5 % na koniec 2019 roku (dane GUS-Bank Danych Lokalnych). Rok 2020 to kolejny wzrost liczby bezrobotnych (do 4,1%) związany z pierwszymi skutkami pandemii, po czym nastąpił kolejny spadek bezrobotnych – po czym kolejne lata to ponowny spadek liczby bezrobotnych, do zaledwie 3,3%.

Tabela 4. Spadek liczby bezrobotnych w Wiśniewie w latach 2005-2023

rok	ogółem	mężczyźni	kobiety
2005	425	225	200
2006	321	155	166
2007	253	122	131
2008	227	103	124
2009	333	180	153
2010	268	140	128
2011	262	131	131
2012	312	142	170
2013	334	157	177
2014	256	120	136
2015	260	108	152
2016	188	77	111
2017	149	51	98
2018	117	38	79
2019	116	41	75
2020	136	54	82
2021	121	46	75
2022	110	50	60
2023	101	53	48

Źródło: Na podstawie danych GUS- Bank Danych Lokalnych

IX. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z ZAGROŻENIA BEZPIECZEŃSTWA LUDNOŚCI I JEJ MIENIA

1. STAN CZYSTOŚCI POWIETRZA ATMOSFERYCZNEGO I ZAGROŻENIE HAŁASEM

Podstawowymi źródłami emisji zanieczyszczeń gazowych i pyłowych na obszarze gminy są ciągi komunikacyjne oraz emitery lokalne.

Do najbardziej uciążliwych ciągów komunikacyjnych należy zaliczyć oczywiście drogę krajową Nr 7. W związku z realizacją jej nowego śladu we wschodniej granicy gminy jako drogi ekspresowej należy założyć, że to ona stanie się największym emitorem zanieczyszczeń i hałasu, zaś obecny ślad drogi krajowej zmniejszy swoją uciążliwość w tym zakresie. Kolejnym źródłem zanieczyszczeń i hałasu będzie Zachodnia Obwodnica Mławy, planowana w północno-wschodniej części gminy. Także przebiegająca tutaj linia kolejowa nr 9 (E65) relacji Warszawa Wschodnia Osobowa - Gdańsk Główny jest liniowym emitorem hałasu, aczkolwiek po modernizacji pociągi pasażerskie w zasadzie nie są już istotnym jego źródłem, o tyle transport towarów nadal generuje przekroczenia norm hałasowych, głównie w porze nocnej.

Wydaje się, że jedynym możliwym działaniem prowadzącym do poprawy stanu higieny atmosfery w rejonie obecnych głównych dróg gminy jest eliminacja ruchu tranzytowego przez jego teren, szczególnie ograniczenie ruchu samochodów ciężkich. Wprowadzenie wzdłuż dróg położonych wewnątrz gminy zieleni izolacyjnej nie przyniesie pożądanych efektów. Wynika to przede wszystkim z układu przestrzennego zabudowy, która jest skoncentrowana wzdłuż ciągów komunikacyjnych, w niewielkiej od nich odległości, czyli jest brak możliwości utworzenia z zieleni izolacyjnej ekranów oddzielających drogi od zabudowy.

W strefie potencjalnego uciążliwego oddziaływania dróg krajowych należy wykluczyć uprawę roślin sadowniczych i ogrodnich.

Jeśli chodzi o punktowe emitory zanieczyszczeń powietrza to na terenie gminy można wyróżnić:

- kotłownie szkół i innych obiektów użyteczności publicznej,
- kotłownie i przemysłowe emisje technologiczne, głównie związane z występującymi na terenie gminy fermami,
- rozproszone indywidualne źródła ciepła.

Na terenie powiatu mławskiego, w obrębie którego położona jest gmina Wiśniewo, na koniec 2015 roku zakłady przemysłowe wyemitowały łącznie 12 267 ton zanieczyszczeń gazowych i pyłowych, z czego 99,9%, to zanieczyszczenia gazowe. Jednakże do obniżenia jakości powietrza nadal najbardziej przyczyniają się stare piece i kominki w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej.

Program Ochrony Środowiska dla Gminy Wiśniewo do roku 2022 oraz Plan Gospodarki Niskoemisyjnej (uchwała Nr VII/74/2015 Rady Gminy Wiśniewo z dnia 26 maja 2015r.) wskazują kierunki działań niezbędnych do poprawy jakości powietrza w mieście.

Polityka niskoemisyjna w mieście ukierunkowana jest przede wszystkim na:

- osiągnięciu jak najwyższego poziomu termomodernizacji sektora mieszkalnego oraz obiektów użyteczności publicznej;
- osiągnięciu jak najwyższego poziomu wykorzystania technicznego potencjału energii odnawialnej w mieście;
- zapewnieniu jak najwyższego udziału dostaw ciepła sieciowego do jak największej liczby odbiorców, przy maksymalnym ograniczeniu indywidualnych źródeł ciepła opartych na paliwach kopalnych, także poprzez odpowiednie zapisy w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego;
- zapewnieniu dostaw ciepła i energii elektrycznej mieszkańcom;
- ograniczeniu wpływu działań Urzędu Gminy na emisje gazów cieplarnianych, poprzez wymianę sprzętu biurowego, elektrycznego, oświetlenia, modernizację środków transportu;
- podejmowaniu na szeroką skalę działań edukacyjnych i promocyjnych wśród mieszkańców, przedsiębiorców i jednostek publicznych;
- uwzględnieniu celów PGN w lokalnych dokumentach strategicznych i planistycznych;
- rozbudowa istniejącej sieci ciepłowniczej i gazowej.

Hałas przemysłowy na omawianym terenie stanowi zagrożenie o charakterze lokalnym, występujące głównie na terenach sąsiadujących z zakładami produkcyjnymi i usługowymi. Jest on uciążliwy głównie dla budynków zlokalizowanych w pobliżu takich obiektów. Poziom hałasu przemysłowego jest kształtowany indywidualnie dla każdego obiektu i zależy od parku maszynowego, zastosowanej izolacji hal produkcyjnych, a także prowadzonych procesów technologicznych oraz funkcji urbanistycznej sąsiadujących z nim terenów. Z terenów magazynowo-składowych emitowany jest hałas związany z przeładunkiem czy rozładunkiem towarów, pracą wózków widłowych. Są to emisje okresowe (dotyczą tylko pory dziennej) i prawdopodobnie nie następuje przekroczenie dopuszczalnych norm. Niemniej jednak obiekty te okresowo mogą wywoływać uciążliwości dla ludzi.

Jednym z najistotniejszych problemów społecznych dotyczących powietrza w gminie Wiśniewo jest uciążliwość zapachowa związana z fermami drobiu. Ze względu na brak możliwości określenia jednoznacznych kryteriów uciążliwości zapachowej brak jest uwarunkowań prawnych mających na celu eliminację nieprzyjemnych zapachów. Obecnie obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów przeznaczonych dla hodowli zwierząt w minimalnej odległości od zabudowań mieszkalnych:

- 270 m w przypadku hodowli nie mniejszej niż 210 DJP i nie większej niż 500 DJP,
- 500 m w przypadku hodowli większej niż 500 DJP.

2. PROMIENIOWANIE ELEKTROMAGNETYCZNE

Na terenie gminy Wiśniewo nie zlokalizowano punktu pomiarowego monitoringu pól elektromagnetycznych prowadzonych przez WIOŚ. W granicach administracyjnych gminy znajdują się przesyłowe linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia (110 kV) oraz sieć dystrybucyjna oparta liniach średniego i niskiego napięcia. Obecnie istniejąca linia wysokiego napięcia biegnie wzdłuż linii kolejowej E65. Nowa jest projektowana na kierunku północ-południe w północno-wschodniej, centralnej i południowo-zachodniej części gminy. Sposób zagospodarowania terenów pod liniami elektroenergetycznymi i w ich pobliżu musi uwzględniać wymogi określone w przepisach odrębnych tj.:

- Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 30 października 2003 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku oraz sposobów sprawdzania dotrzymania tych poziomów (Dz. U. z 2003 r., Nr 192, poz. 1883),
- Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych wartości hałasu w środowisku (t.j. Dz. U. z 2014 r., poz. 112).

Ponadto na obszarze gminy Wiśniewo działają stacje bazowe telefonii komórkowych zlokalizowane w Kosinach Starych, Podkrajewie, Wiśniewie i Żurominku.

3. ZAGROŻENIE POWODZIOWE

W granicach gminy Wiśniewo nie wskazano występowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią ani innych obszarów narażonych na niebezpieczeństwo występowania powodzi.

4. ZAGROŻENIA OSUWANIEM SIĘ MAS ZIEMNYCH

Na obszarze gminy Wiśniewo nie występują tu duże różnice w wysokościach terenu ani strome spadki, dlatego też na obszarze gminy nie występują obszary zagrożone zjawiskiem osuwania się mas ziemnych.

5. ZAKŁADY STWARZAJĄCE RYZYKO POWAŻNEJ AWARII

Na obszarze gminy Wiśniewo zlokalizowane są dwie fermy drobiu będące zakładami stwarzającymi zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (SEVESO): ferma drobiu w Kosinach Kapicznych oraz ferma drobiu w Kosinach Starych (stan na grudzień 2023r.).

6. TRANSPORT TRANZYTOWY

Najistotniejszym problemem sieci transportowej gminy Wiśniewo jest prowadzenie intensywnego ruchu kołowego na dawnej drodze krajowej nr 7, położonej we wschodniej części gminy. Stanowi ona bezpośrednią uciążliwość lokalną dla mieszkańców miejscowości położonych wzdłuż jej trasy. Nowo zrealizowana droga ekspresowa S7 przejęła w większości ruch tranzytowy relacji Warszawa-Gdańsk, omijając obszary zabudowy mieszkaniowej.

X. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY

1. WNIOSKI ZŁOŻONE DO STUDIUM

Przed rozpoczęciem procedury opracowania nowego Studium jak i w jej trakcie zgłoszono liczne wnioski (około 100 sztuk) do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wiśniewo. Dotyczą one możliwości lokalizacji nowej zabudowy, w tym mieszkaniowej oraz produkcyjnej, świadczące o dużym zainteresowaniu inwestorów i potrzebie rozwoju gminy. Wnioskowane inwestycje w znacznej części związane są z lokalizacją nowych zespołów mieszkaniowych przy granicy z Mławą oraz zespołów produkcyjnych przy drodze S7.

2. ANALIZY EKONOMICZNE, ŚRODOWISKOWE I SPOŁECZNE

2.1. DEMOGRAFIA (ANALIZY SPOŁECZNE)

Struktura demograficzna

Na przestrzeni ostatnich lat, stan ludności w gminie był ustabilizowany i liczba ludności utrzymuje się niemal na tym samym poziomie - wahania liczby ludności nie przekraczają 4%. W tabeli 1 przedstawiono dane dotyczące powierzchni gminy oraz liczby ludności (stan na grudzień 2023r.).

Tabela 5. Powierzchnia i liczba ludności gminy Wiśniewo

powierzchnia	liczba ludności		
	Kobiety	mężczyźni	OGÓŁEM
99,31 km²	2 472	2 631	5 103

dane na grudzień 2023 r. wg. GUS - Bank Danych Lokalnych

Gęstość zaludnienia wynosi obecnie 51,4 osoby na 1 km². Maksymalnie w grudniu 2012 roku wynosiła 54 osoby na 1 km².

Tabele nr 6 i 9 przedstawiają strukturę ludności Gminy Wiśniewo w latach 2000 – 2023 oraz prognozę demograficzną do 2025 roku oraz do 2040 i 2053 roku.

Tabela 6. Struktura ludności gminy Wiśniewo w latach 2000 - 2023

Rok	Ogółem	Ogółem		Wiek						
				przedprodukcyjny			Produkcyjny		Poprodukcyjny	
		Mężczyźni	Kobiety	0-4	5-14	15-19	mężczyźni	kobiety	mężczyźni	kobiety
							20-64	20-64	>65	>65
2000	5 272	2 621	2 651	324	891	425	1 487	1 340	298	507
2001	5 229	2 609	2 620	322	855	441	1 477	1 323	298	513
2002	5 280	2 650	2 630	323	830	453	1 509	1 359	302	504
2003	5 300	2 659	2 641	301	847	439	1 528	1 382	303	500
2004	5 281	2 655	2 626	270	824	457	1 545	1 386	300	499
2005	5 270	2 637	2 633	285	779	446	1 549	1 426	290	495
2006	5 276	2 635	2 641	282	743	478	1 560	1 436	283	494
2007	5 310	2 658	2 652	272	719	486	1 591	1 461	284	497
2008	5 301	2 644	2 657	269	719	480	1 605	1 464	269	495
2009	5 290	2 632	2 658	293	682	454	1 611	1 504	260	486
2010	5 390	2 738	2 652	294	653	456	1 717	1 540	270	460
2011	5 394	2 736	2 658	302	638	414	1 747	1 556	274	463
2012	5 401	2 732	2 669	286	629	384	1 770	1 580	280	472
2013	5 391	2 724	2 667	272	618	387	1 781	1 582	278	473
2014	5 366	2 723	2 643	264	611	381	1 780	1 573	279	478

2015	5 366	2 731	2 635	282	601	355	1 797	1 586	279	466
2016	5 390	2 745	2 645	265	617	353	1 800	1 587	297	471
2017	5 330	2 705	2 625	266	597	354	1 782	1 575	286	470
2018	5 286	2 693	2 593	261	593	330	1 786	1 555	285	476
2019	5 225	2 666	2 559	262	597	304	1 780	1 535	274	473
2020	5 132	2 635	2 497	270	615	286	1 766	1 532	278	467
2021	5 102	2 626	2 476	269	612	283	1 701	1 442	312	483
2022	5 102	2 627	2 475	251	625	273	1 683	1 445	338	487
2023	5 103	2 631	2 472	248	615	288	1 670	1 438	352	492

dane wg. GUS - Bank Danych Lokalnych

Na przestrzeni ponad 20 lat widać ustabilizowanie się populacji gminy na poziomie około 5,2 tysiąca, z lekkimi okresowymi wahaniami liczby mieszkańców do 5,4 tys. oraz spadkami do 5,1 tys. Wyraźnie widać większy udział mężczyzn w grupie ludności w wieku produkcyjnym.

Migracje i ruch naturalny ludności

Wspomniane wyżej zmiany liczby ludności w pewnym stopniu wynikają z procesów migracyjnych. W okresie wzrostu liczby mieszkańców bilans migracji był korzystniejszy dla gminy. Jednakże stałą tendencją ostatnich 20 lat jest zmienny bilans migracji z Wiśniewa, ze średnią z 20 lat wynoszącą -1,15 osoby/rocznie.

Tabela 7. Migracje z i do Wiśniewa w latach 2000- 2023

Rok	Zameldowania ogółem	Wymeldowania ogółem	Zameldowania w ruchu wewnętrznym	Zameldowania z zagranicy	Wymeldowania w ruchu wewnętrznym	Wymeldowania za granicę	saldo migracji wewnętrznych	saldo migracji zagranicznych	saldo migracji ogółem
2000	78	39	78	0	39	0	-49	0	39
2001	28	77	28	0	77	0	31	0	-49
2002	98	67	98	0	67	0	5	0	31
2003	67	62	67	0	62	0	-3	0	5
2004	62	65	62	0	65	0	-9	0	-3
2005	55	64	55	0	64	0	2	0	-9
2006	84	82	84	0	82	0	24	1	2
2007	87	62	86	1	62	0	-6	0	25
2008	69	75	69	0	75	0	5	0	-6
2009	55	50	54	1	49	1	-5	0	5
2010	68	73	68	0	73	0	5	0	-5
2011	61	56	61	0	56	0	-7	1	5
2012	51	57	50	1	57	0	10	-2	-6
2013	73	65	73	0	63	2	4	-1	8
2014	60	57	60	0	56	1	9	0	3
2015	0	0	59	0	50	0	6	3	0
2016	56	47	53	3	47	0	-29	0	9
2017	61	90	61	0	90	0	-27	1	-29

2018	68	94	67	1	94	0	-26	0	-26
2019	50	76	50	0	76	0	2	2	-26
2020	75	71	73	2	71	0	-49	0	4
2021	68	83	68	0	83	0	-15	0	-15
2022	63	62	63	0	62	0	1	0	1
2023	68	55	67	1	55	0	12	1	13

dane wg. GUS - Bank Danych Lokalnych

Na stan ludności w gminie wpływa także ruch naturalny ludności. Średni roczny przyrost naturalny od 2000 roku wynosił -9 osób rocznie.

Tabela 8. Ruch naturalny ludności Wiśniewa w latach 2000- 2023

rok	Urodzenia żywe			Zgony ogółem			Przyrost naturalny		
	ogółem	mężczyźni	kobiety	ogółem	mężczyźni	kobiety	ogółem	mężczyźni	kobiety
2000	52	26	26	59	32	27	-7	-6	-1
2001	66	39	27	51	28	23	15	11	4
2002	64	33	31	55	22	33	9	11	-2
2003	58	23	35	67	32	35	-9	-9	0
2004	42	28	14	62	36	26	-20	-8	-12
2005	58	32	26	62	42	20	-4	-10	6
2006	56	22	34	70	40	30	-14	-18	4
2007	56	29	27	44	24	20	12	5	7
2008	59	32	27	73	43	30	-14	-11	-3
2009	67	34	33	65	35	30	2	-1	3
2010	51	23	28	78	36	42	-27	-13	-14
2011	69	30	39	70	44	26	-1	-14	13
2012	43	30	13	50	26	24	-7	4	-11
2013	55	23	32	65	38	27	-10	-15	5
2014	54	32	22	73	39	34	-19	-7	-12
2015	57	31	26	67	34	33	-10	-3	-7
2016	58	25	33	56	31	25	2	-6	8
2017	57	32	25	72	46	26	-15	-14	-1
2018	48	25	23	64	34	30	-16	-9	-7
2019	53	27	26	75	38	37	-22	-11	-11
2020	44	26	18	79	48	31	-35	-22	-13
2021	49	21	28	56	31	25	-7	-10	3
2022	43	25	18	54	26	28	-11	-1	-10
2023	39	17	22	61	25	36	-22	-8	-14

dane wg. GUS - Bank Danych Lokalnych

Prognoza demograficzna

Na podstawie danych demograficznych przyjęto założenia do prognozy demograficznej. W wariantcie I przyjęto średnie dane za ostatnie 23 lata , tj. przyrost naturalny na poziomie -10 osób rocznie oraz saldo migracji na poziomie -1 osoba rocznie (czyli łącznie -11 osoby rocznie). W wariantcie II przyjęto maksymalne dane z powyższych

analiz, tj. przyrost naturalny na poziomie 15 osób rocznie oraz saldo migracji na poziomie 39 osób rocznie (czyli + 54 osób rocznie) - dodając zwiększenie o 18% na nierejestrowaną migrację zagraniczną, głównie z Ukrainy - czyli przyjęto do obliczeń w II wariancie + 64 osoby rocznie.

Prognoza demograficzna opracowana została dla gminy w jej granicach administracyjnych.

Tabela 9. Prognoza demograficzna dla Wiśniewa na rok 2025 oraz 2030, 2040, 2050 oraz 2053

Rok	Wg prognoza GUS z VII 2024 r.	Prognoza autorska z 2024 r. WI	Prognoza autorska z 2024 r. WII
2023	5 103	---	---
2025	4 995	5 081	5 227
2030	5 007	5 026	5 537
2040	4 837	4 916	6 157
2050	4 584	4 806	6 776
2053	4 511	4 773	7 023

dane wg. GUS - Bank Danych Lokalnych oraz wyliczenie własne

Jak wynika z powyższej tabeli gmina Wiśniewo w ciągu najbliższych 30 lat (od 2023 roku) odnotuje wzrost ogólnej liczby mieszkańców na poziomie maksymalnie 37,7 %. Kształtować tę liczbę będzie w większym stopniu migracja, w mniejszym zaś przyrost naturalny. W roku 2025 GUS (wg prognozy z 2024 roku) przewidywał spadek prognozowanej liczby ludności. Jednakże niepewność procesów rozwojowych, zwłaszcza po pandemii oraz migracji ludności z Ukrainy, a także obserwacja faktycznych tendencji rozwojowych, każe uwzględnić maksymalne prognozy przyrostu mieszkańców w gminie.

Prognoza demograficzna niżej opracowana została dla gminy w granicach administracyjnych gminy.

2.2. MOŻLIWOŚCI FINANSOWANIA PRZEZ GMINĘ WYKONANIA SIECI KOMUNIKACYJNEJ I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, A TAKŻE INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, SŁUŻĄCYCH REALIZACJI ZADAŃ WŁASNYCH GMINY (ANALIZY EKONOMICZNE)

Stan zagospodarowania gruntów i ich planowane przeznaczenie wpływają na stan finansów gminnych. Szczególnie istotne dla budżetu są:

- wpływy z podatków z tytułu użytkowania gruntów i budynków oraz z przypadającej gminie części podatków PIT płaconych przez mieszkańców,
- wydatki na infrastrukturę techniczną i społeczną finansowaną z budżetu gminy.

Wpływy do budżetu gminy z tytułu podatków prezentują się następująco:

Tabela 10. Dochody podatkowe z podatków lokalnych do budżetu gm. Wiśniewo w latach 2010-2023 (w PLN)

rok	dochody podatkowe -	dochody podatkowe -	dochody podatkowe -	SUMA
-----	---------------------	---------------------	---------------------	------

	podatek rolny	podatek leśny	podatek od nieruchomości	
2010	387 008,14	10 662,64	652 075,89	1 049 746,67
2011	408 321,62	8 840,11	686 969,35	1 104 131,08
2012	560 945,88	11 448,23	878 275,77	1 450 669,88
2013	605 168,13	11 418,38	1 305 604,93	1 922 191,44
2014	599 305,15	10 924,92	1 391 004,77	2 001 234,84
2015	603 484,78	12 431,66	1 427 967,14	2 043 883,58
2016	601 638,52	13 100,65	1 651 182,38	2 265 921,55
2017	588 798,52	13 330,81	1 903 837,46	2 505 966,79
2018	583 391,97	14 664,51	2 036 728,20	2 634 784,68
2019	613 929,31	13 202,73	2 086 798,05	2 713 930,09
2020	666 557,06	14 115,59	2 253 984,45	2 934 657,10
2021	646 526,56	10 725,31	2 230 268,94	2 887 520,81
2022	670 820,32	11 471,95	2 326 500,56	3 008 792,83
2023	812 606,64	29 899,44	2 435 572,18	3 278 078,26

dane wg. GUS - Bank Danych Lokalnych

Przy założeniu realizacji liniowego wzrostu podatków, w tym w związku z realizacją nowej zabudowy wskazanej w studium, suma podatków lokalnych wpłacanych do budżetu gminy Wiśniewo wzrośnie liniowo w roku 2053 o około 188,5 tys. PLN/rok, do około 8,9 mln PLN/rok.

Tabela 11. Dochody podatkowe z podatków dochodowych do budżetu gm. Wiśniewo w latach 2010-2023 (w PLN)

	dochody podatkowe - podatek od działalności gospodarczej osób fizycznych, opłacany w formie karty podatkowej	dochody podatkowe - ustalone i pobierane na podstawie odrębnych ustaw	udziały w podatkach stanowiących dochody budżetu państwa podatek dochodowy od osób fizycznych	udziały w podatkach stanowiących dochody budżetu państwa podatek dochodowy od osób prawnych	SUMA
2010	-	1 164 722,17	799 222,00	1 478,56	1 965 422,73
2011	-	1 217 175,08	1 031 953,00	3 963,42	2 253 091,50
2012	2 160,00	1 648 415,88	1 178 854,00	14 929,01	2 844 358,89
2013	2 232,00	2 105 860,42	1 398 700,00	30 614,87	3 537 407,29
2014	2 685,00	2 198 453,59	1 519 400,00	35 950,59	3 756 489,18
2015	4 546,40	2 264 377,62	1 734 852,00	41 475,60	4 045 251,62
2016	2 244,00	2 603 641,26	1 910 991,00	74 283,09	4 591 159,35
2017	1 742,00	2 795 906,57	2 218 010,00	136 698,12	5 152 356,69
2018	1 834,00	2 998 106,31	2 760 756,00	127 595,51	5 888 291,82
2019	2 833,00	3 067 797,79	3 157 230,00	51 393,71	6 279 254,50
2020	1 798,00	3 662 701,25	3 335 446,00	48 345,55	7 048 290,80
2021	-2 124,14	3 331 524,08	3 930 127,00	102 579,44	7 362 106,38
2022	730,00	3 482 097,49	6 279 559,57	89 676,00	9 852 063,06
2023	1 727,00	4 011 721,66	3 193 458,00	129 214,00	7 336 120,66

dane wg. GUS - Bank Danych Lokalnych

Sukcesywny wzrost przychodów z tytułu podatków wynika przede wszystkim z funkcjonowania w gminie drobnych zakładów produkcyjnych i usługowych, zapewniających miejsca pracy dla znacznej części mieszkańców. Liczba osób pracujących to zaledwie 10,51% ludności gminy, gdyż do tej liczby nie są zaliczani pracujący w rolnictwie. Jest to bardzo niski wskaźnik, wskazujący na zaangażowanie mieszkańców Wiśniewa w znacznym stopniu w działalność rolniczą. Stąd niski udział gminy w podatkach dochodowych do budżetu.

Przy wzroście liczby mieszkańców w perspektywie 30 lat do poziomu 7 023 osób (tj. max. o 37,7% obecnej liczby mieszkańców), przy założeniu liniowego wzrostu udziału dochodów z tytułu podatków osobistych obecnych mieszkańców, w roku 2053 do budżetu Wiśniewa wpłynie około 30,3 mln PLN/rok z tytułu udziału w podatkach osobistych.

Łączne wpływy z podatków lokalnych oraz z udziału w podatkach osobistych wyniosą około 38,9 mln PLN/rocznie w 2053 roku.

Wydatki na infrastrukturę techniczną w poszczególnych latach wynikają z konieczności rozbudowy systemów infrastrukturalnych towarzyszących rozwojowi terenów zabudowy, stanowią więc główne koszty realizacji dokumentów planistycznych. Wydatki te są rozłożone w czasie, nie obciążają budżetu gminy od razu po uchwaleniu planu miejscowego. Realizacja wielu inwestycji może stanowić duże obciążenie dla budżetu, dlatego istotne jest planowanie perspektywiczne i pozyskiwanie środków finansowych z zewnątrz.

Tabela 12. Wydatki na infrastrukturę techniczną z budżetu gm. Wiśniewo w latach 2010-2023 (w PLN)

	Dział 600 - Transport i łączność	Dział 900 - Gospodarka komunalna i ochrona środowiska	SUMA
2010	2 035 978,29	750 506,77	2 786 485,06
2011	1 344 491,50	1 114 729,26	2 459 220,76
2012	1 154 596,02	2 418 194,50	3 572 790,52
2013	1 126 383,82	700 256,66	1 826 640,48
2014	1 481 251,47	1 096 981,56	2 578 233,03
2015	1 563 621,89	1 218 259,87	2 781 881,76
2016	1 222 743,11	1 005 812,39	2 228 555,50
2017	1 624 444,75	1 424 791,92	3 049 236,67
2018	2 032 314,72	1 318 897,20	3 351 211,92
2019	2 116 305,21	1 785 268,12	3 901 573,33
2020	3 863 131,13	6 369 225,53	10 232 356,66
2021	2 848 306,42	7 770 982,07	10 619 288,49
2022	2 668 321,73	8 956 873,86	11 625 195,59
2023	1 477 697,21	5 247 278,78	6 724 975,99

dane wg. GUS - Bank Danych Lokalnych

W Wiśniewie, z powodu słabo rozbudowanym systemom infrastruktury technicznej i społecznej nowe nakłady na tego typu inwestycje będą konieczne i związane zarówno z nowymi, znaczącymi inwestycjami budowlanymi, obejmującymi nowe tereny rozwojowe w

północnej i północno-wschodniej części gminy, jak i z dozbrajaniem istniejących już zespołów zabudowy. Zespoły zabudowy w strefie centralnej gminy zostaną obsłużone z istniejących systemów infrastruktury technicznej, z założeniem ich dozbrojenia w lokalne systemy kanalizacyjne. Także zapotrzebowanie na nowe obiekty infrastruktury społecznej w gminie zostanie zaspokojone przez istniejące obiekty.

Nowe tereny rozwojowe będą wymagały znaczącej rozbudowy systemów infrastrukturalnych. Zakładając utrzymanie obecnych tendencji (wzrost wydatków rocznie o około 745 tys. PLN) w roku 2053 można się spodziewać wydatków z tego tytułu na 22,35 mln PLN/rok.

Dodatkowo wydatki na wykup dróg i ich realizację wzrosną w roku 2053 maksymalnie do około 15 mln PLN/rok.

Łączne koszty realizacji infrastruktury i dróg wyniosą około 37,35 mln PLN/rok w 2053 roku.

Środki finansowe na cele związane z poprawą atrakcyjności inwestycyjnej gminy, wspieraniem lokalnej przedsiębiorczości, poprawą warunków życia mieszkańców gminy poprzez poprawę stanu infrastruktury drogowej, wodno-kanalizacyjnej oraz społecznej będą pochodziły w całości lub w części z budżetu gminy oraz ze źródeł zewnętrznych, takich jak m.in. środki strukturalne, fundusze unijne, kredyty i pożyczki oraz inne, w oparciu o obowiązujące przepisy i zawarte umowy. Omawiane nakłady inwestycyjne mogą być zrównoważone częściowo poprzez wzrost wpływów do budżetu w wyniku realizacji ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Finansowanie realizacji ww. inwestycji, które należą do zadań własnych gminy, będzie określone w uchwałach budżetowych, odbywać się będzie zgodnie z przepisami ustawy o finansach publicznych, poprzez wydatki inwestycyjne z budżetu gminy.

Zakłada się więc, iż gmina Wiśniewo posiada możliwości finansowania rozwoju sieci komunikacyjnej oraz infrastruktury technicznej. Założenia analizy potrzeb i możliwości rozwoju gminy Wiśniewo, w tym bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, zakładają zachowanie dotychczasowych tendencji, m.in. w zakresie przyrostu zagospodarowania nowych terenów budowlanych, co wiąże się z utrzymaniem obecnego tempa wyposażania terenów w niezbędne inwestycje z zakresu obsługi komunikacyjnej i infrastruktury technicznej oraz podobnej wielkości środków finansowych potrzebnych na ww. inwestycje. Przedstawione powyżej dane dotyczące budżetu gminy Wiśniewo wskazują, że gmina posiada możliwości finansowania rozwoju sieci komunikacyjnej oraz infrastruktury technicznej, podobnie jak miało to miejsce w ostatnich latach.

Podsumowując, biorąc pod uwagę potrzeby inwestycyjne gminy wynikające z realizacji zadań własnych oraz możliwości finansowania inwestycji gminnych z zakresu sieci komunikacyjnej oraz infrastruktury technicznej i społecznej należy stwierdzić, że gmina posiada wystarczające możliwości finansowania przyszłych zamierzeń inwestycyjnych.

Realizacja kolejnych inwestycji będzie rozłożona w czasie i przeprowadzana etapowo zgodnie z przyjętymi przez władze gminy wieloletnimi prognozami finansowymi oraz corocznymi uchwałami budżetowymi.

2.3. MAKSYMALNE W SKALI GMINY ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ

Na potrzeby bilansu terenów wyodrębniono 3 zasadnicze funkcje zabudowy kształtujące strukturę funkcjonalno-przestrzenną gminy:

- funkcję mieszkalną,
- funkcję usługową,
- funkcję produkcyjno-magazynową.

Przy obliczeniu maksymalnego zapotrzebowania w skali gminy na nową zabudowę wzięto pod uwagę perspektywę 30 lat, tj. lata 2023 - 2053, jak również niepewność procesów rozwojowych wyrażającą się w możliwości zwiększenia zapotrzebowania w stosunku do wyników analiz o 30%.

Mieszkalnictwo - zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową

Typy zabudowy

Budownictwo mieszkaniowe w gminie Wiśniewo charakteryzuje przewagą budownictwa zagrodowego, zwłaszcza w części centralnej i południowej gminy, w północnej zaś części gminy intensywnie rozwijają się zespoły budownictwa jednorodzinnego. Nieliczne i niewielkie zespoły zabudowy wielorodzinnej to podworskie zespoły czworaków (w Starych Kosinach) oraz bloki po dawnych PGR-ach (w Wojnowce i w Starych Kosinach).

W zespołach wsi w południowej i zachodniej części gminy przeważają budynki parterowe, z których znaczna część tworzy zespoły zagrodowej. Zabudowa części centralnej i północnej, to w przewadze budynki dwukondygnacyjne.

Zasoby mieszkaniowe

Tabela 13. Zasoby mieszkaniowe wg danych GUS przedstawiały się następująco:

rok	Budynki mieszkalne w gminie	mieszkania	powierzchnia użytkowa mieszkań w m ²
2009	1 256	1 422	116 567
2010	1 269	1 441	123 851
2011	1 263	1 446	124 553
2012	1 280	1 463	126 784
2013	1 300	1 484	129 344
2014	1 315	1 506	131 875
2015	1 332	1 528	134 620
2016	1 347	1 545	136 399

2017	1 356	1 560	138 042
2018	1 368	1 575	139 737
2019	1 395	1 586	141 182
2020	1 406	1 640	145 152
2021	1 441	1 660	147 458
2022	1 463	1 686	150 825
2023	1 488	1 714	154 099

dane wg. GUS - Bank Danych Lokalnych

Powierzchnia użytkowa mieszkań w Wiśniewie wzrosła formalnie w przeciągu ostatnich 14 lat w bardzo szybkim tempie o 37 532 m², czyli średnio o 2 680,86 m²/rok. Rocznie w gminie przybywało średnio po 21 mieszkań i wyraźnie przyspieszył w ostatnich latach, głównie z powodu zainwestowania większości dostępnych działek budowlanych w sąsiadującej Mławie. Stan ten trwał pomimo niewielkich wahań a nawet spadków formalnej liczby ludności w gminie.

W gminie Wiśniewo wszystkie budynki mieszkalne są własnością prywatną, gmina nie posiada budynków komunalnych.

Tabela 14. Wskaźniki mieszkaniowe wg danych GUS przedstawiały się następująco:

Przeciętna pow. użytkowa w m ²	2003	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
1 miesz- kania	78,9	85,9	86,1	86,7	87,2	87,6	88,1	88,3	88,5	88,7	89,0	88,5	88,8	89,5	89,9
na 1 osobę	20,5	23,0	23,1	23,5	24,0	24,6	25,1	25,3	25,9	26,4	27,0	28,3	28,9	29,6	30,2

dane wg. GUS - Bank Danych Lokalnych

Rozgęszczanie zasiedlenia mieszkań jest wyraźnym procesem rozwojowymi przyspieszającym w ostatnich 5-ciu latach. Przy utrzymaniu obecnej, rosnącej tendencji (średnio o 0,76 m²/mieszkańca więcej corocznie przez ostatnie 5 lat) w perspektywie 30 lat, przy zwiększeniu założenia o 30% ze względu na niepewność procesów rozwojowych powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę zwiększy się o 29,64 m²/osobę - do docelowo 59,84 m² w roku 2053.

Obecnie (na rok 2023) powierzchnia użytkowa mieszkań w Wiśniewie wynosi łącznie 154 099 m². Przy uwzględnieniu wzrostu liczby mieszkańców wg. prognozy demograficznej na rok 2053 o 1 920 nowych mieszkańców do 7 023 osób, łączna powierzchnia użytkowa zabudowy mieszkaniowej powinna wzrosnąć do 420 256 m² (tj. 7 023 osób* 59,84 m².pu). Daje to maksymalne zapotrzebowanie w skali gminy na kolejne 266 157 m² powierzchni użytkowej zabudowy o funkcji mieszkaniowej – przy czym założono, że powstawać będzie wyłącznie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Założono, że zgodnie z obecnymi tendencjami, docelowa średnia wielkość domu wyniesie 110 m² pow. użytkowej - o funkcji mieszkaniowej.

Dane statystyczne odnoszące się do powierzchni i liczby mieszkań zawierają w sobie wszystkie rodzaje zabudowy mieszkaniowej (jednorodzinna, zagrodowa). W związku z tym wyliczone zapotrzebowanie na zabudowę mieszkaniową dotyczy wszystkich jej rodzajów. Na zasadność takiego założenia wpływa charakter zabudowy na obszarze gminy Wiśniewo, gdzie występuje wymieszanie funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej. Ponadto, wyliczenia zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową odnoszą się do budynków mieszkalnych, bez uwzględniania budynków im towarzyszących, zatem rozróżnienie zapotrzebowania na zabudowę mieszkalną jednorodzinną i zabudowę zagrodową nie wpłynie na ostateczny wynik bilansu. Ponadto, według danych GUS w Wiśniewie od 2009 r. nie powstał żaden budynek mieszkalny o dwóch i więcej mieszkaniach, w związku z czym nie określa się zapotrzebowania na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

Założono, że przeważająca część nowej zabudowy będzie dotyczyła funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej, a jedynie niewielka liczba nowych budynków mieszkalnych powstanie w ramach zabudowy zagrodowej – szczegółowe proporcje wskazano w tabelach dotyczących bilansów terenów (*Tabela 15-20*).

Tereny usługowo – produkcyjne - zapotrzebowanie na nowa zabudowę usługową i produkcyjno-magazynową

Usługi oświaty i edukacji oraz usługi zdrowia

Obecnie w Wiśniewie działają 4 szkoły podstawowe. Do placówek uczęszczają dzieci z gmin z obszaru gminy. Z prognozy demograficznej wynika, że liczba uczniów wzrośnie, mniej więcej proporcjonalnie do wzrastającej liczby ludności w gminie.

W przypadku usług zdrowia w Wiśniewie korzystają z nich mieszkańcy samej gminy. Należy uwzględnić prognozy demograficzne i wynikający z nich wzrost zapotrzebowania usług zdrowia, zarówno publicznych jak i prywatnych.

Dla budynków o funkcjach oświaty, edukacji oraz ochrony zdrowia przyjęto, że zapotrzebowanie na nowa zabudowę będzie związane ze wzrostem powierzchni użytkowej zabudowy mieszkaniowej (jej docelową liczbę oszacowano powyżej na 420 256 m², czyli 266 157 nowych m²).

Założono:

- 4 miejsca w szkołach podstawowych i średnich na każde 2500 m² pow. użytkowej mieszkań - tj. zapotrzebowanie na 672 miejsc docelowo w roku 2053;
- 1,5 miejsca w przedszkolach na każde 2500 m² pow. użytkowej mieszkań - tj. 252 miejsca docelowo w roku 2053;
- 5 m² po. użytkowej pomieszczeń POZ na każde 2500 m² pow. użytkowej mieszkań - tj. 840 m² pow. użytkowej docelowo w roku 2053.

Według danych GUS w 2023 r. w gminie Wiśniewo do szkół podstawowych i gimnazjalnych uczęszczało 368 uczniów, do oddziałów przedszkolnych uczęszczało 183

dzieci. Na terenie gminy nie znajduje się żaden żłobek. Wynika z powyższego, że w ciągu 30 lat w gminie wystąpi zapotrzebowanie na nowe 304 miejsca w szkołach podstawowych i 69 miejsca w oddziałach przedszkolnych. Nie nastąpi więc konieczność wybudowania nowych obiektów a jedynie ewentualna potrzeba rozbudowy istniejących o 12 oddziałów szkolnych i 4 przedszkolne. Daje to maksymalne zapotrzebowanie w skali gminy na kolejne 700 m² powierzchni użytkowej zabudowy o funkcji usług oświaty i edukacji.

W gminie obliczono także maksymalne zapotrzebowanie na zabudowę o funkcji ochrony zdrowia również na 500 m² powierzchni użytkowej.

usługi komercyjne oraz funkcje produkcyjno-magazynowe

W latach 1995-2023 w gminie przybyły 292 podmioty gospodarcze, co dało wzrost o około 226 %. Przy założeniu podobnej tendencji do 2054 roku powstanie kolejnych 313 podmiotów, zaś po zwiększeniu tej liczby o 30% ze względu na niepewność procesów rozwojowych otrzymamy 407 nowych podmiotów gospodarczych w 2054 roku - czyli łącznie 829 podmiotów.

Standardy projektowe nie określają maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę usługową i produkcyjno-magazynową. Wskaźniki urbanistyczne pozwalają określić dla części funkcji minimalne, a nie maksymalne zapotrzebowanie. Natomiast ilość usług komercyjnych oraz zabudowy produkcyjno-magazynowej uzależniona jest od uwarunkowań lokalnych, w tym od potrzeb mieszkańców i polityki rozwoju gminy. Rozwój usług komercyjnych będzie się wiązał m.in. z relokacją części funkcji handlowych poza granice Mławy oraz z powstawaniem kolejnych, lokalnych obiektów rzemiosła nieprodukcyjnego. Także zakładany rozwój zabudowy produkcyjno-magazynowej pociągnie za sobą powstawanie usług komercyjnych, jako naturalnego uzupełnienia zakładów produkcyjnych przez np. funkcje biurowe czy sklepy firmowe. Sąsiedztwo nowej drogi ekspresowej S7 przyciągnie przede inwestycje wielkopowierzchniowe, wymagające dogodnej obsługi komunikacyjnej.

Przyjęto iż maksymalne zapotrzebowanie na usługi komercyjne (wyrażone w powierzchni użytkowej) będzie potrójnie proporcjonalne do zapotrzebowania na powierzchnię użytkową zabudowy mieszkaniowej i wyniesie maksymalnie 798 471 m². W założeniu tym uwzględniono fakt, iż rozwój usług w Wiśniewie stanowi, obok produkcji, jeden z głównych kierunków rozwoju w północnej i wschodniej części gminy, przede wszystkim na terenach sąsiadujących z Mławą i nowo wybudowaną drogą krajową nr S7.

Standardy projektowe nie określają maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę produkcyjną. Ilość terenów przeznaczonych pod tę zabudowę nie wiąże się bezpośrednio z liczbą mieszkańców. Wpływ na rozwój funkcji produkcyjnej ma m.in. polityka gminy, dostępność komunikacyjna, atrakcyjność gminy, co może zachęcić inwestorów do lokowania w danym miejscu swoich przedsiębiorstw.

Za główne uwarunkowanie rozwoju zarówno usług komercyjnych jak i obiektów i terenów o funkcji produkcyjno-magazynowej przyjęto fakt, że wzdłuż wschodniej granicy gminy powstała droga ekspresowa S8, ukończona w grudniu 2022 r. Znacząco poprawiła ona dostępność komunikacyjną gminy Wiśniewo, zapewniając jej dogodne połączenie o znaczeniu krajowym zarówno z portami morskimi Trójmiasta jak i z aglomeracją warszawską. W granicach gminy droga ta ma 2 węzły, w Żurominku oraz z Modle, przy czym ten drugi docelowo pozwoli na zjazd do realizowanej obecnie Zachodniej obwodnicy Mławy. Kolejny węzeł powstał tuż za północną granicą gminy. Jednocześnie zachowana została dotychczasowa droga krajowa, już z obniżoną kategorią do drogi wojewódzkiej, z której istnieją dogodne połączenia do węzłów powstałych na nowej drodze ekspresowej. W tej sytuacji rozpoczął się w Wiśniewie oraz w sąsiadującej od północy Mławie proces powstawania znacznych inwestycji produkcyjnych czy magazynowo-składowych oraz obiektów usługowych. W Modle w 2024 roku powstała hala magazynowa o powierzchni około 1,5 ha. W Mławie, bezpośrednio przy granicy z gminą Wiśniewo, zrealizowano plac składowy o powierzchni około 5 ha. Badania analogicznych lokalizacji wskazują, że w terenach produkcyjno-magazynowych zlokalizowanych w rejonach węzłów dróg ekspresowych nowa zabudowa powstaje w ciągu kilku-kilkunastu lat od realizacji trasy, w liczbie ponad 10 tys. m² p.u. rocznie / 1 km nowej trasy szybkiego ruchu. Zakładając, że w Wiśniewie nowy układ dróg szybkiego ruchu to ponad 15 km, z czego 12 km będzie zabudowane w gminie jednostronnie, można przyjąć przyrost 90 000 m² pu w skali roku, co daje 1 800 000 m² w skali 20 lat, do 2053 r., przy czym część terenów nie zostanie zabudowana z powodu uwarunkowań stanu już istniejącego czy wymogów ochrony środowiska przyrodniczego. W Wiśniewie powstawać będą nie tylko magazyny – gmina ma potencjał rozwoju lokalnego biznesu, w tym w oparciu o kooperację z zakładami produkcyjnymi istniejącymi w Mławie, takimi jak LG czy Wipasz.

Wiśniewo pilnie potrzebuje terenów do rozwoju kolejnych zespołów produkcyjno-magazynowych z usługami, z dogodnym dostępem do dróg wyższego rzędu, wojewódzkich i krajowych, w północno-wschodniej i wschodniej części gminy. Są to obszary w najwyższym stopniu przygotowane do zabudowy, charakteryzują się najlepszym dostępem do sieci komunikacji (droga krajowa i docelowo 2 drogi wojewódzkie z planowanymi węzłami, drogi lokalne i dojazdowe możliwe do przedłużenia w kierunku nowych zespołów. Tereny te charakteryzują się także najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, elektroenergetyczne i gazowe - w bezpośrednim sąsiedztwie przebiegają media obsługujące zespoły wsi, możliwe jest wykonanie nowych elementów infrastruktury technicznej podłączonych do tych sieci. Przyjęto, że maksymalne zapotrzebowanie na powierzchnię użytkową nowej zabudowy produkcyjnej i magazynowej będzie sześciokrotnie większe niż dla zabudowy o funkcjach mieszkaniowych, zatem wynosić będzie ok. **1 596 942 m²**

Zapotrzebowanie na nową zabudowę zagrodową

Standardy projektowe nie określają maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę zagrodową – jej ilość nie jest uzależniona od liczby mieszkańców gminy, lecz od lokalnych uwarunkowań w zakresie możliwości rozwoju rolnictwa i kierunków przekształceń zabudowy obsługującej tereny rolne. Gmina Wiśniewo posiada dobre warunki dla rolnictwa w jej części centralnej i południowej.

W latach 2013-2023 powstało w gminie łącznie 170 221 m² pow. użytkowej nowych i rozbudowywanych budynków gospodarstw rolnych – czyli średnio 17 022,1 m² rocznie. Przy założeniu, że do roku 2054 zabudowa ta powstawać będzie w liczbie proporcjonalnej do dotychczasowej, szacunkowe zapotrzebowanie wynosi 510 663 m². W tym przypadku, ze względu na znaczną liczbę szacunkową, nie uwzględniono dodatkowo niepewności procesów rozwojowych. Założono, że maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę zagrodową wyniesie 510 663 m² powierzchni użytkowej.

2.4. BILANSE TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ;

CHŁONNOŚĆ POŁOŻONYCH NA TERENIE GMINY WIŚNIEWO OBSZARÓW O W PEŁNI WYKSZTAŁCONEJ ZWARTEJ STRUKTURZE FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ W GRANICACH JEDNOSTKI OSADNICZEJ (UST. 5 PKT. 2 U.O.P.Z.P.)

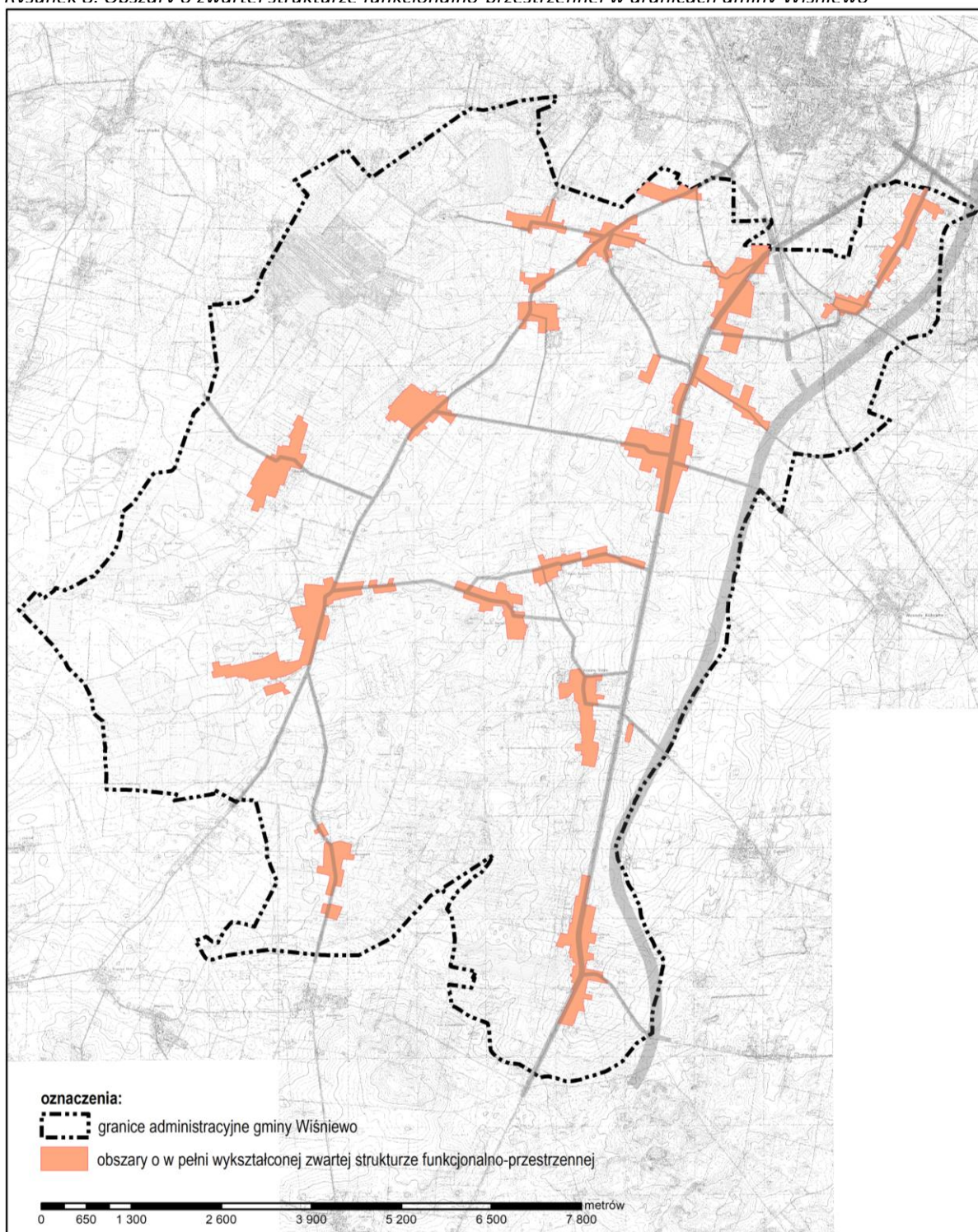
Na potrzeby wyliczenia chłonności na terenie gminy wyznaczono obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, które zidentyfikowano we wszystkich 16 sołectwach gminy Wiśniewo.

Łącznie wyróżniono 28 obszarów o wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, o łącznej powierzchni około 656,32 ha. Zidentyfikowano je jako te, na których występowało zgromadzenie co najmniej 5 budynków o funkcji mieszkaniowej lub usługowej, pomiędzy którymi największa odległość sąsiadujących ze sobą budynków nie przekraczała 100 m. Zabudowa w Wiśniewie to przeważnie budynki wolnostojące - większość miejscowości ma charakter typowych ulicówek/wielodrożnic o zabudowie skupionej wzdłuż głównych dróg przebiegających przez miejscowość. Występują także takie, gdzie nie na całej długości wsi zabudowa jest zwarta, w ramach jednej miejscowości występują dłuższe przerwy w zabudowie, która jest kontynuowana dopiero po kilkudziesięciu metrach. Występują również miejsca, w których ciągłe zwarte tereny zabudowy przechodzą przez granice obrębów. w związku z powyższym na potrzeby opracowania potraktowano poszczególne, rozdzielone części miejscowości jako odrębne obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.

Następnym etapem wyliczenia chłonności było znalezienie terenów znajdujących się w tych obszarach, aktualnie będących niezabudowanymi oraz możliwymi do zabudowania w przyszłości – tereny rezerw. Jako możliwość zabudowania rozumiano przeznaczenie tego terenu w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego

pozwalające na ich zabudowę – dla działek objętych ustaleniami obowiązującego planu miejscowego z 2009 r. Dla pozostałych działek położonych w obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej uwzględniono ich wskazanie pod zabudowę w Studium. Tereny przeanalizowano pod kątem ich kształtu i powierzchni. Działki o zbyt małej powierzchni oraz kształcie uniemożliwiającym zlokalizowanie budynku zostały odrzucone z dalszych analiz.

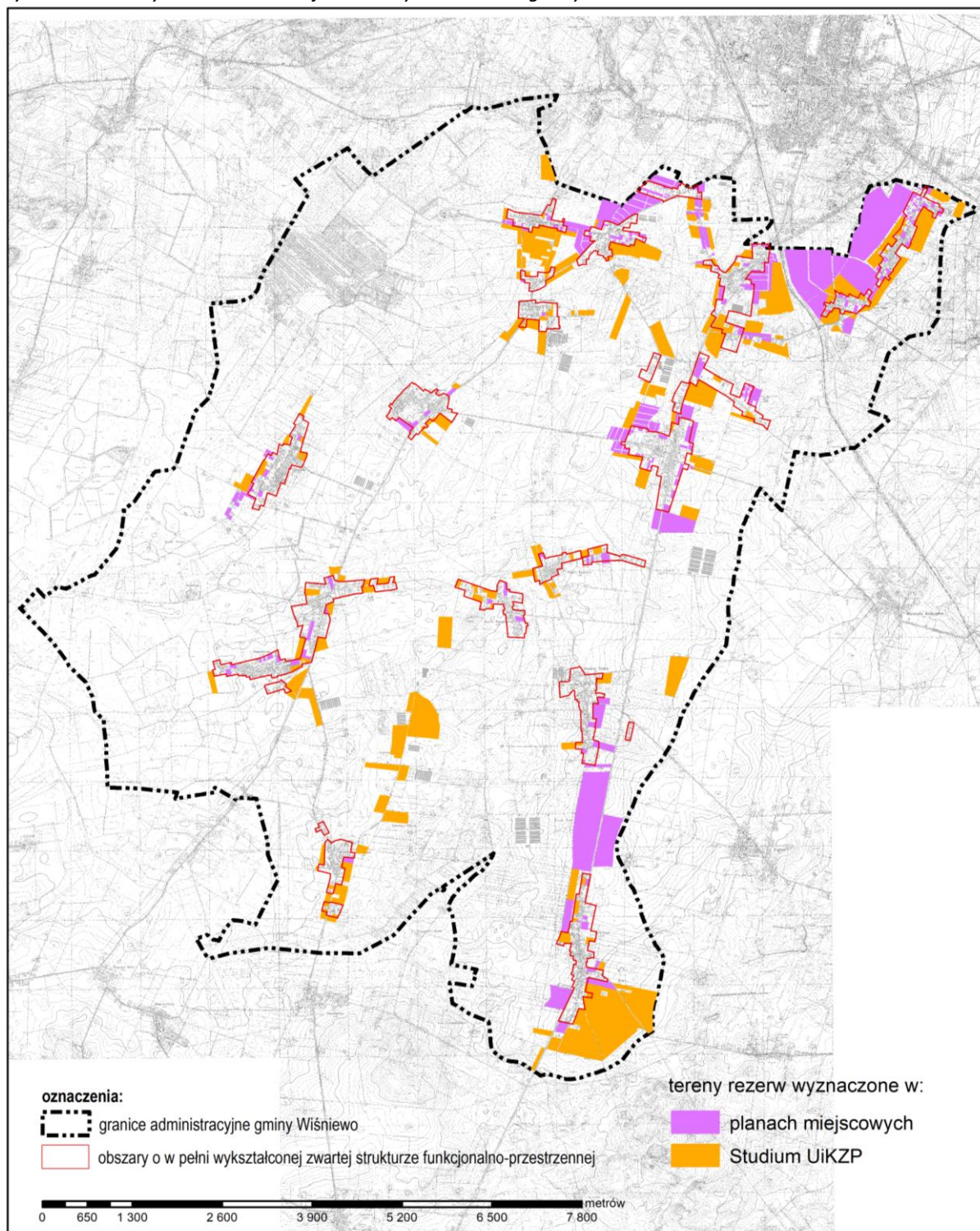
Rysunek 8. Obszary o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach aminv Wiśniewo



źródło: opracowanie własne na podstawie danych EGiB

W związku z pełnym pokryciem gminy miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, że na terenach w o pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej zabudowa powstawała będzie głównie zgodnie z ustaleniami planu miejscowego z 2009 r., jedynie dla części terenów w wyniku ustaleń projektu Studium, implementowanych do późniejszych planów (pozostałe plany miejscowe nie wskazują terenów zabudowy).

Rysunek 9. Tereny rezerw dla nowej zabudowy na obszarze gminy Wiśniewo



źródło: opracowanie własne

Chłonność na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej liczono posługując się w pierwszej kolejności parametrami i wskaźnikami zabudowy ustalonymi w obowiązującym na obszarze gminy planie miejscowym, z 2009 roku, zaś dla działek wskazanych pod zabudowę w Studium – zgodnie z opisanymi niżej analizami typowej dla gminy Wiśniewo zabudowy o różnych funkcjach. W obowiązującym planie miejscowym jedynymi ustalonymi wskaźnikami są: minimalna powierzchnia biologicznie czynne oraz wysokość zabudowy w kondygnacjach. Na tych parametrach oparto dalsze wyliczenia dla zabudowy o funkcjach usługowych i produkcyjno-magazynowych oraz zagrodowych – innych niż zabudowa o funkcji mieszkaniowej. Dla terenów usługowych i produkcyjno-magazynowych plan określa wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej jako nie mniejszy 30%. Przyjęto, że średni wskaźnik powierzchni zabudowy będzie wynosił 40% powierzchni działki, a uśredniona wysokość zabudowy wyniesie 1,5 kondygnacji – w gminie na takich terenach dominują budynki parterowe. Założono intensywność zabudowy dla tych terenów jako 0,6. Dla obliczenia powierzchni użytkowej zabudowy przyjęto wskaźnik obliczony jako 0,8 powierzchni całkowitej zabudowy. W przypadku ustalenia w planie dla terenów funkcji mieszanych, usługowo-mieszkaniowych, przyjęto, że na połowie tych obszarów powstanie zabudowa mieszkaniowa, a na połowie usługowa. W przypadku terenów produkcyjno-usługowych analogicznie przyjęto, że na połowie terenów powstaną usługi a na połowie zabudowa o funkcji produkcyjno-magazynowej. Dla zabudowy zagrodowej (innej niż mieszkaniowa) przyjęto wskaźnik intensywności zabudowy jako 0,3, zaś dla obliczenia powierzchni użytkowej zabudowy przyjęto wskaźnik obliczony jako 0,8 powierzchni całkowitej zabudowy.

Dla terenów mieszkaniowych plan miejscowy określa wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej jako nie mniejszy 50%, zaś wysokość zabudowy na nie więcej niż 3 kondygnacje i nie więcej niż 9,0 metra do kalenicy – przy czym faktycznie w gminie Wiśniewo istnieją głównie budynki mieszkalne o 2ch kondygnacjach lub parterowe, bez podpiwniczeń. Przyjęto zasadę obliczania chłonności terenów na podstawie średniej wielkości działki w gminie, wynoszącej około 1500 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i około 3000 m² dla zabudowy zagrodowej – 1 budynek mieszkalny na takiej działce. Przyjęto docelową średnią powierzchnię użytkową budynku mieszkalnego na terenie gminy Wiśniewo na 110 m². Z działek wyodrębniono te, które ze względu na swoją powierzchnię stanowią gotowe do zabudowania działki budowlane, oraz takie, które ze względu na swoje duże rozmiary można podzielić na działki mniejsze. W wyniku powyższych działań otrzymano liczbę działek stanowiących osobne działki budowlane oraz liczbę działek możliwych do wydzielenia z pozostałych terenów niezabudowanych. Założono, że na jednej działce powstanie jeden budynek mieszkalny o powierzchni użytkowej równej docelowej średniej powierzchni budynku mieszkalnego.

Tabela 15. Chłonność terenów (rezerw) objętych mpzp, położonych w obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej

Funkcje zabudowy obszarów	Zabudowa mieszkaniowa	Zabudowa zagrodowa (inna niż mieszkaniowa)	Zabudowa usługowa	Zabudowa usług publicznych	Zabudowa produkcyjno-magazynowa

chłonność terenów (rezerw) w m ²	34 650 m ² (315 działki)	27 918 m ²	35 673 m ²	---	10 754 m ²
---	--	-----------------------	-----------------------	-----	-----------------------

Dla terenów niezabudowanych, dla których Studium wprowadziło zmiany funkcji zabudowy w stosunku do obowiązującego planu miejscowego, chłonność wyliczono podobnie, jak dla obszarów objętych oryginalnymi ustaleniami planu miejscowego. Dla zabudowy mieszkaniowej analogicznie wyliczono liczbę działek możliwych do zabudowy, przyjmując na średnią wielkość wynoszącą 1500 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i 3000 m² dla zabudowy zagrodowej – przy założeniu lokalizacji 1 budynku mieszkalnego na takiej działce. Przyjęto docelową średnią powierzchnię użytkową budynku mieszkalnego na terenie gminy Wiśniewo na 110 m².

Dla terenów usługowych i produkcyjno-magazynowych przyjęto, na podstawie wskaźników zapisanych w Studium, z uwzględnieniem faktycznych możliwości technicznych realizacji zabudowy oraz analiz istniejącej i powstającej na terenie gminy zabudowy, że intensywność zabudowy będzie wynosiła: 0,6 dla terenów produkcyjno-magazynowych i usługowych oraz 0,5 dla terenów związanych z produkcją w gospodarstwach rolnych (RP), w tym 0,3 w terenach zabudowy zagrodowej (RM). Dla obliczenia powierzchni użytkowej zabudowy przyjęto wskaźnik obliczony jako 0,8 powierzchni całkowitej zabudowy.

W przypadku wskazania funkcji mieszanych, usługowo-mieszkaniowych, przyjęto, że

- dla terenów MU1 i MU2 na 80% terenów powstanie zabudowa mieszkaniowa a na 20% zabudowa usługowa;
- dla terenów U/M - na połowie tych obszarów powstanie zabudowa mieszkaniowa, a na połowie usługowa;
- przypadku terenów produkcyjno-usługowych przyjęto, że na 20% tych terenów powstaną usługi a na 80% zabudowa o funkcji produkcyjno-magazynowej.

- Tabela 16. Chłonność terenów (rezerw), położonych w obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, dla których Studium koryguje przeznaczenie w stosunku do ustaleń mpzp

Funkcje zabudowy obszarów	Zabudowa mieszkaniowa	Zabudowa zagrodowa (inna niż mieszkaniowa)	Zabudowa usługowa	Zabudowa usług publicznych	Zabudowa produkcyjno-magazynowa
chłonność terenów rezerw w m ²	13 530 m ² (123 działki)	21 131 m ²	62 242 m ²	---	37 338 m ²

Ostatecznie zsumowano wyliczonych wcześniej chłonności obszarów o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej z podziałem na funkcje zabudowy.

- Tabela 17. Chłonność terenów (rezerw), położonych w obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, dla których Studium koryguje przeznaczenie w stosunku do ustaleń mpzp

Funkcje zabudowy obszarów	Zabudowa mieszkaniowa	Zabudowa zagrodowa (inna niż mieszkaniowa)	Zabudowa usługowa	Zabudowa usług publicznych	Zabudowa produkcyjno-magazynowa
chłonność terenów rezerw w m ²	48 180 m ²	49 049 m ²	97 915 m ²	---	48 092 m ²

CHŁONNOŚĆ, POŁOŻONYCH NA TERENIE GMINY WIŚNIEWO, OBSZARÓW PRZEZNACZONYCH W PLANACH MIEJSCOWYCH POD ZABUDOWĘ, INNYCH NIŻ POŁOŻONYCH NA OBSZARACH O W PEŁNI WYKSZTAŁCONEJ ZWARTEJ STRUKTURZE FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ (UST. 5 PKT. 3 U.O.P.Z.P.)

Dla obszarów wskazanych pod zabudowę w obowiązującym planie miejscowym, położonych poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, również wyznaczono działki niezabudowane, dla których plan dopuszcza ich zabudowanie. Do obliczeń chłonności przyjęto zasady podobne do obliczania chłonności w obszarze zwartej zabudowy. Założono, że intensywność zabudowy terenów usługowych i produkcyjno-magazynowych będzie wynosiła 0,6. Wskaźnik intensywności zabudowy przyjęto jako 0,3 w terenach zabudowy zagrodowej (dla zabudowy innej niż mieszkaniowa). Dla obliczenia powierzchni użytkowej zabudowy przyjęto wskaźnik obliczony jako 0,8 powierzchni całkowitej zabudowy. W przypadku ustalenia w planie dla terenów funkcji mieszanych, usługowo-mieszkaniowych, przyjęto, że na połowie tych obszarów powstanie zabudowa mieszkaniowa, a na połowie usługowa. W przypadku terenów produkcyjno-usługowych analogicznie przyjęto, że na 20% terenów powstaną usługi a na 80% zabudowa o funkcji produkcyjno-magazynowej.

Dla terenów mieszkaniowych plan miejscowy określa wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej jako nie mniejszy 50%, zaś wysokość zabudowy na nie więcej niż 3 kondygnacje i nie więcej niż 9,0 metra do kalenicy – przy czym faktycznie w gminie Wiśniewo istnieją głównie budynki mieszkalne o 2ch kondygnacjach lub parterowe, bez podpiwniczeń. Przyjęto zasadę obliczania chłonności terenów na podstawie średniej wielkości działki w gminie, wynoszącej około 1500 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i około 3000 m² dla zabudowy zagrodowej – 1 budynek mieszkalny na takiej działce. Przyjęto docelową średnią powierzchnię użytkową budynku mieszkalnego na terenie gminy Wiśniewo na 110 m². Z działek wyodrębniono te, które ze względu na swoją powierzchnię stanowią gotowe do zabudowania działki budowlane, oraz takie, które ze względu na swoje duże rozmiary można podzielić na działki mniejsze. W wyniku powyższych działań otrzymano liczbę działek stanowiących osobne działki budowlane oraz liczbę działek możliwych do wydzielenia z pozostałych terenów niezabudowanych. Założono, że na jednej działce powstanie jeden budynek mieszkalny o powierzchni użytkowej równej docelowej średniej powierzchni budynku mieszkalnego.

Tabela 18. Chłonność obszarów przeznaczonych pod zabudowę w planach miejscowych poza granicami obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej

Funkcje zabudowy obszarów	Zabudowa mieszkaniowa	Zabudowa zagrodowa (inna niż mieszkaniowa)	Zabudowa usługowa	Zabudowa usług publicznych	Zabudowa produkcyjno-magazynowa
chłonność terenów rezerw w m ²	71 170 m ² (647 działek)	---	247 783 m ²	---	678 208 m ²

BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ.

Bilanse terenów przeznaczonych pod nową zabudowę w skali gminy Wiśniewo - jednostki administracyjnej o przeważającej zwartej strukturze osadniczej oraz chłonności terenów inwestycyjnych, w podziale na funkcje zabudowy - porównano wyliczone zapotrzebowanie gminy na nowe tereny inwestycyjne, odjęto od nich rezerwy istniejące w obowiązujących planach miejscowych i dokonano szacunkowego obliczenia chłonności nowych terenów inwestycyjnych wskazanych pod zabudowę w Studium:

Tabela 19. Porównanie maksymalnego w skali gminy Wiśniewo zapotrzebowania na nową zabudowę z chłonnością obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej i chłonnością obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę

Funkcja zabudowy	Maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę w 2053 (w m ²)	Chłonność obszarów z ust. 5 pkt. 2 u.o.p.z.p. (w tym w granicach obowiązujących mpzp)	Chłonność obszarów z ust. 5 pkt. 3 u.o.p.z.p. (w granicach obowiązujących mpzp)	Możliwość zlokalizowania nowej zabudowy w Studium 1-2-3
	1	2	3	4
Zabudowa mieszkaniowa	266 157 m ²	48 180 m ²	71 170 m ²	146 807 m ²
Zabudowa zagrodowa (inna niż mieszkaniowa)	510 663 m ²	49 049 m ²	0 m ²	461 614 m ²
Zabudowa usługowa	798 471 m ²	97 915 m ²	247 783 m ²	452 773 m ²

Zabudowa usług publicznych	1 200 m ²	0 m ²	0 m ²	1 200 m ²
Zabudowa produkcyjna i magazynowa	1 596 942 m ²	48 092 m ²	678 208 m ²	870 642 m ²

Bilanse terenów wg przeznaczenia w Studium poza granicami obszaru o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej (poza terenami wskazanymi dotychczas pod zabudowę w obowiązujących planach miejscowych):

Tabela 20. Chłonność obszarów przeznaczonych pod zabudowę w Studium poza granicami obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz poza terenami wskazanymi dotychczas pod zabudowę w obowiązujących planach miejscowych

Funkcje zabudowy obszarów	Zabudowa mieszkaniowa	Zabudowa zagrodowa (inna niż mieszkaniowa)	Zabudowa usługowa, w tym zabudowa usług publicznych	Zabudowa produkcyjno-magazynowa
chłonność terenów rezerw w m ²	107 580 m ² (978 działek)	145 730 m ²	łącznie 447 408 m ² w tym założono : - 446 208 m ² usług komercyjnych - 1200 m ² usług publicznych	823 981 m ²

Jak widać z powyższego, chłonność obszarów przeznaczonych pod zabudowę w Studium pod poszczególne rodzaje zabudowy (Tabela 20) nie przekraczają obliczonych możliwości zlokalizowania nowej zabudowy w Studium (Tabela 19, kolumna 4), co oznacza, że tereny wskazane w Studium pod zabudowę nie przekraczają obliczonych wcześniej potrzeb rozwojowych gminy – w m² powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy.

XI. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU PRAWNEGO GRUNTÓW

STRUKTURA WŁASNOŚCI TERENÓW

W granicach administracyjnych gminy Wiśniewo dają się wyodrębnić następujące grupy własności:

- Prywatna,
- Gminy Wiśniewo przekazane w użytkowanie wieczyste (głównie pod osiedlami wielorodzinnymi, w trakcie procesów uwłaszczeniowych),
- Powiatu Mławskiego,
- Województwa Mazowieckiego,
- Skarbu Państwa,
- Skarbu Państwa – w zarządzie Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa,

- Skarbu Państwa – w zarządzie Lasów Państwowych,
- Skarbu Państwa-przekazane w użytkowanie wieczyste,
- Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym lub użytkowaniu PKP,
- Związków wyznaniowych.

Tabela 21. Zestawienie własności gruntów w Gminie Wiśniewo

	pow. [ha]	udział w pow. gminy [%]
Grunty Skarbu Państwa	168 ha	1,69 %
Grunty Skarbu Państwa w zarządzie Lasów Państwowych	107 ha	1,08 %
Grunty zajęte pod drogi krajowe	0,02 ha	---
Grunty zajęte pod linie kolejowe	b.d.	---
Grunty w zarządzie Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa	61 ha	0,61 %
Grunty powiatu	70 ha	0,71 %
Grunty zajęte pod drogi powiatowe	59 ha	0,59 %
Grunty gminne	228 ha	2,30 %

źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS BDL oraz Urzędu Gminy Wiśniewo

Największy areał gruntów na terenie gminy stanowi własność prywatna. Jest ona dosyć równomiernie rozłożona na obszarze gminy. Do Skarbu Państwa należą grunty linii kolejowej E65, drogi krajowej Nr 7 (także jej nowego śladu jako drogi S7) oraz drogi powiatowe i wojewódzkie a także grunty leśne (Lasy Państwowe).

XII. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYSTĘPOWANIA OBIEKTÓW I TERENÓW CHRONIONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH

Ograniczenia wynikające z uwarunkowań przyrodniczych i sanitarnych.

W granicach gminy Wiśniewo znajdują się następujące formy ochrony przyrody:

- Zieluńsko-Rzęgnowski Obszar Chronionego Krajobrazu - występuje w jej północnym zachodnim fragmencie gminy Wiśniewo,
- Obszar Natura 2000 "Dolina Wkry i Mławki" PLB140008, obejmujący zachodnią część gminy,
- 2 pomniki przyrody,
dla których obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.

Bezpośrednio w centralno-zachodniej granicy gminy istnieje obszar NATURA 2000 "Olszyny Rumockie" PLH140010 (położony na terenie gminy Lipowiec Kościelny). Obszar ten pokrywa się z obszarem rezerwatu przyrody "Olszyny Rumockie" także nie przekraczającym granic gminy Wiśniewo - zaś jego otulina (nie będąca formą ochrony przyrody) wyznaczona wokół rezerwatu wchodzi w granice administracyjne gminy Wiśniewo.

Ponadto obszar gminy objęty jest granicami Głównych Zbiorników Wód Podziemnych "Zbiornik Działdowo" oraz "Subniecka Warszawska".

Na terenie gminy występują cmentarze, dla których obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze.

Ograniczenia wynikające z ochrony dziedzictwa kulturowego:

Na obszarze gminy znajdują się obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków, gminnej ewidencji zabytków oraz stanowiska archeologiczne, które podlegają ochronie zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Ograniczenia wynikające z uwarunkowań transportowych i infrastruktury technicznej:

- przebieg drogi krajowej nr 7 i ekspresowej S7 oraz drogi powiatowej (a także realizowana zachodnia obwodnica Mławy) powodują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów położonych w rejonie tych dróg z uwagi na ich oddziaływanie. Ograniczenia wynikają również z Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 24 czerwca 2022 r. w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych,
- na obszarze gminy zlokalizowane są gazociągi wysokiego ciśnienia DN 200 i DN 400, od których obowiązują strefy kontrolowane o ograniczonym użytkowaniu i o szerokościach zgodnych z przepisami odrębnymi – Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie *(wynoszące 30 m dla każdego z gazociągów, po 15,0 m od osi gazociągu w obie strony)*,
- ze względu na przebieg przez teren gminy linii elektroenergetycznych 110 kV występuje ograniczenie w użytkowaniu terenów znajdujących się w pasie technologicznym od tych linii *(o szerokości po 19 m. od osi linii w obie strony)*,
- na obszarze gminy Wiśniewo funkcjonuje teren zamknięty: teren kolejowy przebiegu linii normalnotorowej nr 9 (E65) relacji Warszawa Wschodnia Osobowa - Gdańsk Główny; w sąsiedztwie terenów zamkniętych kolejowych, w celu zapewnienia eksploatacji linii kolejowej, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także bezpieczeństwa ruchu kolejowego obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu transportu kolejowego, w tym m.in. zgodnie z ustawą z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym *(budowle i budynki mogą być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego, z tym że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20 m)*.

XIII. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYSTĘPOWANIA OBSZARÓW NATURALNYCH ZAGROŻEŃ GEOLOGICZNYCH

W gminie Wiśniewo nie wykazano udokumentowanych osuwisk ani obszarów narażonych na osuwanie się mas ziemnych.

XIV. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYSTĘPOWANIA UDOKUMENTOWANYCH ZŁOŻ KOPALIN, ZASOBÓW WÓD PODZIEMNYCH ORAZ UDOKUMENTOWANYCH KOMPLEKSÓW PODZIEMNEGO SKŁADOWANIA DWUTLENKU WĘGLA

Udokumentowane złoża kopalin

W Gminie Wiśniewo występuje 9 udokumentowanych złóż kopalin, złożonych łącznie z 15 pól. Przeważają złoża kruszyw naturalnych. Jedynie złożo w Korbońcu, to czwartorzędowe torfy. Złożo Kosiny Bartosowe jest już faktycznie wyeksploatowane - działała tu zamknięta kopalnia czwartorzędowego różnoziarnistego piasku z domieszką żwiru lub pospółki.

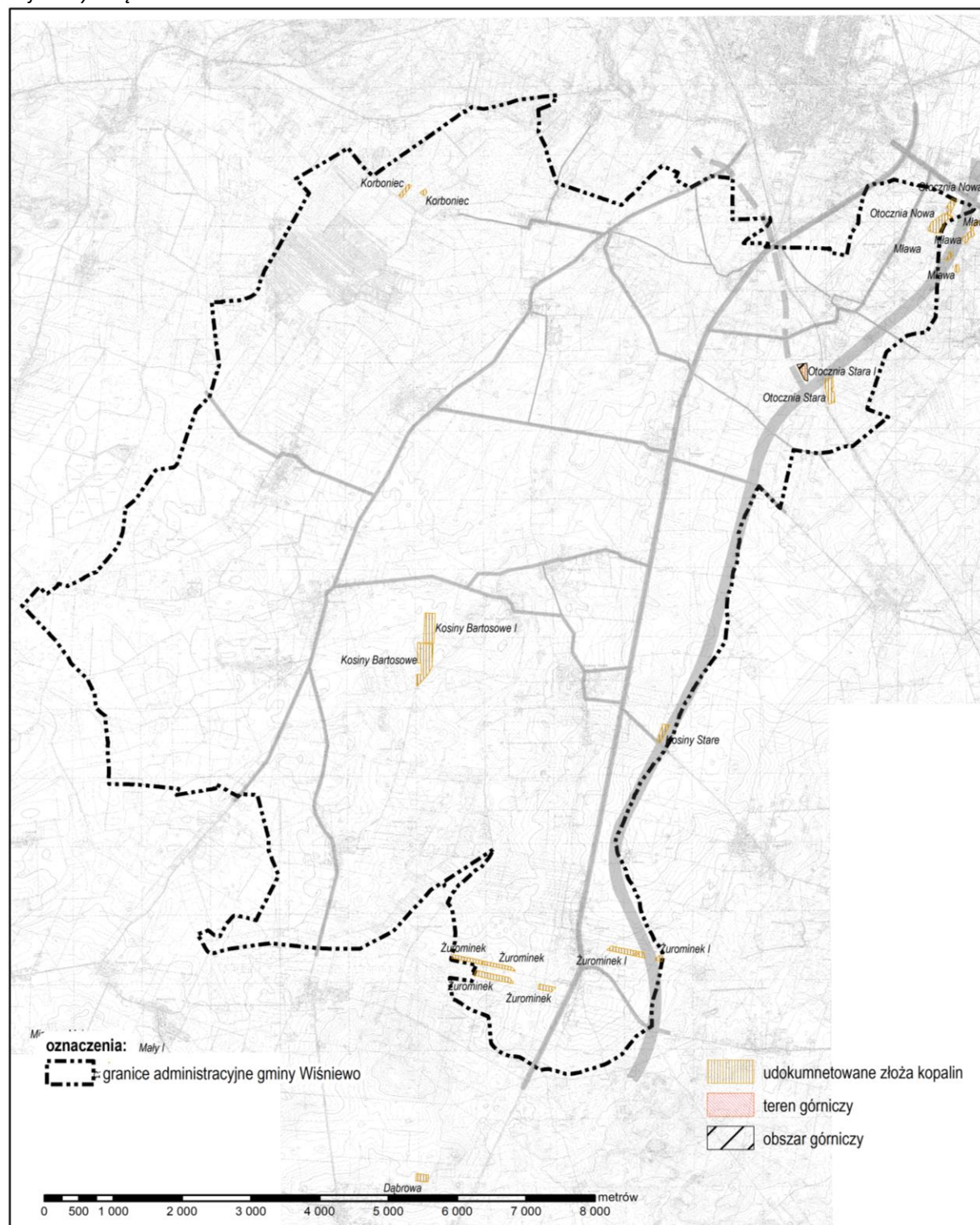
Tabela 22. Rejestr udokumentowanych złóż kopalin na obszarze gminy Wiśniewo

nazwa złoża	rodzaj kopaliny	Nr dokumentu	ID złoża	Powierzchnia złoża [m2]
Korboniec Pole A	złożo torfów	4531/2017	18650	11 775
Korboniec Pole B	złożo torfów	4531/2017	18650	5 088
Kosiny Bartosowe I	kruszywa naturalne	4877/2018	19200	63 572
Kosiny Bartosowe	kruszywa naturalne	326/2014	13950	98 643
Kosiny Stare	kruszywa naturalne	7797/2019	19626	19978
Otocznia Nowa Pole A	kruszywa naturalne	3959/2018	19145	16 954
Otocznia Nowa Pole B	kruszywa naturalne	3959/2018	19145	49 317
Otocznia Stara I	kruszywa naturalne	4597/2018	19189	16 464
Otocznia Stara	kruszywa naturalne	4280/2018	19172	38 920
Żurominek I Pole A	kruszywa naturalne	4846/2018	19201	37 158
Żurominek I Pole B	kruszywa naturalne	4846/2018	19201	6 443
Żurominek Pole A	kruszywa naturalne	5266/2018	19229	16 429
Żurominek Pole B	kruszywa naturalne	5266/2018	19229	42 325

Żurominek Pole C	kruszywa naturalne	5266/2018	19229	23 271
Żurominek Pole D	kruszywa naturalne	5266/2018	19229	23 563

źródło: warstwy tematyczne CBDG PIG: MIDAS – tereny i obszary górnicze kopalni; serwis MIDAS

Rysunek 10. Udokumentowane złoża kopalni, obszary i tereny górnicze na obszarze gminy Wiśniewo i najbliższym sąsiedztwie



Źródło: opracowania własne na podstawie danych Państwowego Instytutu Geologicznego - MIDAS

Zasoby wód podziemnych

Obszar gminy Wiśniewo, jak już wcześniej opisano, położony jest w obrębie:

- udokumentowanego zbiornika wód podziemnych: GZWP nr 214 – „Zbiornik Działdowo” - posiada dokumentację hydrogeologiczną z 2013r; podatność zbiornika na atropopresję jest bardzo mała; zagrożeniami dla zbiornika może być zabudowa miejska, zabudowa produkcyjna, działalność rolnicza jak i brak kanalizacji; na całkowitej powierzchni zbiornika objętego obszarem ochrony, wyróżniono obszar najwyższej ochrony (ONO), który obejmuje powierzchnię 1 650 km² oraz obszar wysokiej ochrony (OWO) obejmujący powierzchnię 140 km²; północno-zachodni fragment gminy Wiśniewo obejmuje obszar najwyższej ochrony (ONO);
- nieudokumentowanego zbiornika GZWP nr 215 - „Subniecka Warszawska” - zbiornik nie został udokumentowany, w związku z czym nie zdiagnozowano potrzeb ochrony jego zasobów.

Udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla

W Gminie Wiśniewo nie występują udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla.

XV. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYSTĘPOWANIA TERENÓW GÓRNICZYCH WYZNACZONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

Obecnie na terenie gminy Wiśniewo zlokalizowany jest jeden teren górniczy i jeden obszar górniczy, scharakteryzowane w poniższej tabeli.

Tabela 23. Rejestr terenów górniczych (TG) i obszarów górniczych (OG) na obszarze gminy Wiśniewo

nazwa złoża	decyzja koncesyjna ustanawiająca OG i TG	data ważności koncesji	rodzaj kopaliny	powierzchnia TG [m ²]	powierzchnia OG [m ²]
TG i OG Otocznia Stara I	93/21/PE.I z dnia 4/15/2021 wydana przez Marszałka Województwa Mazowieckiego	10/30/2023	kruszywa naturalne	23565	23565

źródło: warstwy tematyczne CBDG PIG: MIDAS – tereny i obszary górnicze kopalni; serwis MIDAS

Lokalizacja udokumentowanych złóż kopalin oraz obszarów i terenów górniczych została wskazana na rysunku studium (Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego)..

XVI. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU SYSTEMU KOMUNIKACJI

Analiza i charakterystyka układu komunikacyjnego

Układ drogowy - sieć drogowa

Podstawowy układ drogowy gminy stanowią:

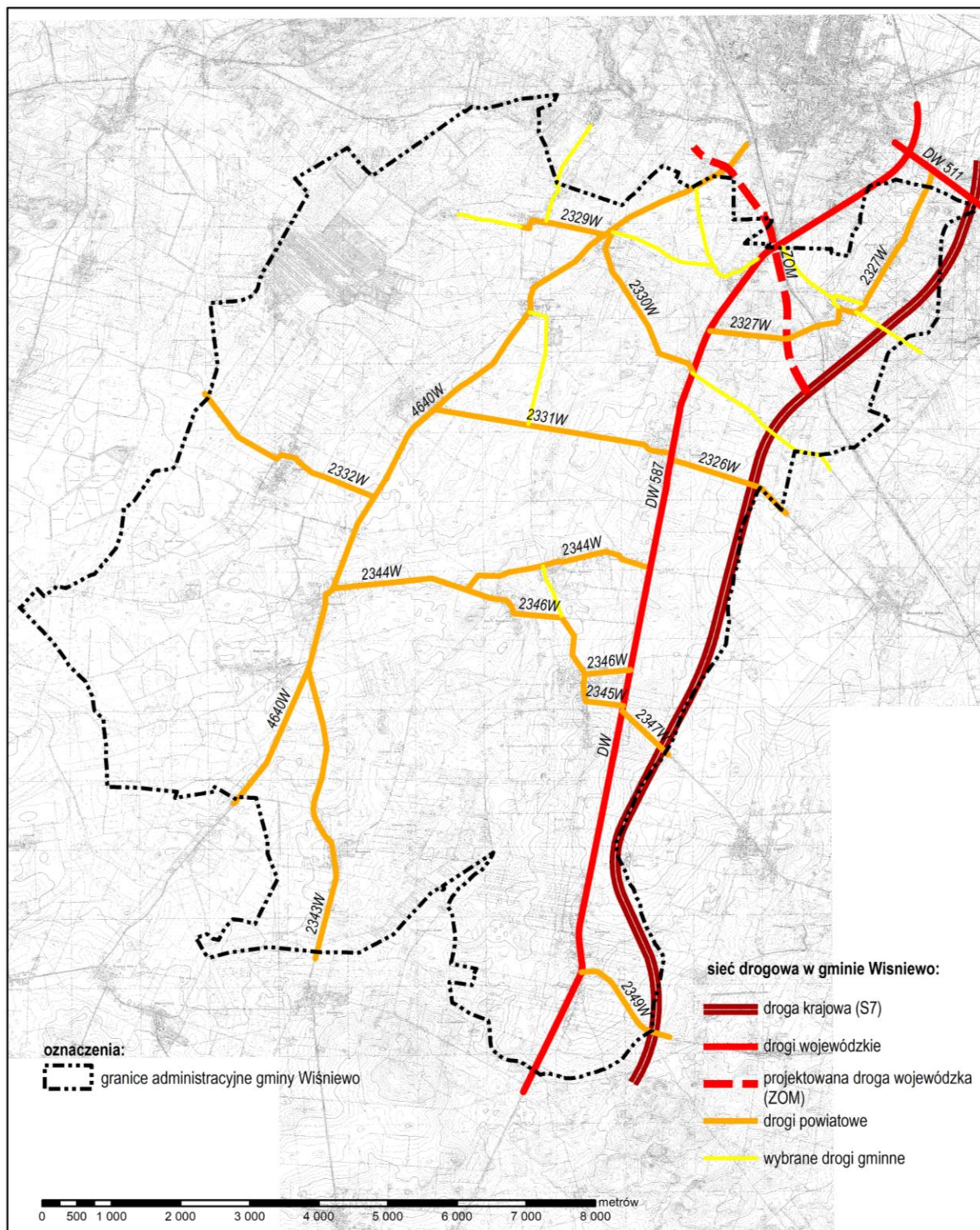
- droga krajowa S7 relacji Warszawa-Płońsk-Mława-Nidzica-Gdańsk - odsunięta na wschód od dawnego przebiegu DK7 (obecnie DW 587), we wschodniej granicy gminy;
- droga wojewódzka nr 587 - istnieje w parametrach klasy głównej,
- drogi powiatowe:
 - 2328W relacji Turza Mała – Łomia – Mława, klasy lokalnej,
 - 4640W relacji Biezuń – Szreńsk - Mława, klasy głównej,
 - 2329W relacji Wiśniewko-Korboniec, klasy lokalnej,
 - 2330W relacji Modła-Wiśniewko, klasy lokalnej,
 - 2327W relacji od drogi nr 7-Otocznia-Mława, klasy lokalnej,
 - 2331W relacji Wiśniewo-Podkrajewo, klasy zbiorczej,
 - 2326W relacji Wiśniewo-Wola Szydłowska, klasy zbiorczej,
 - 2332W relacji od drogi (Szreńsk-Mława)-Głużek-Rumoka, klasy lokalnej,
 - 2344W relacji Bogurzyn-Kosiny Kapicze-droga nr 7, klasy lokalnej,
 - 2346W relacji Kosiny Bartosowe-droga nr 7, klasy lokalnej,
 - 2345W relacji Kosiny Stare-droga nr 7, klasy lokalnej,
 - 2347W relacji Droga nr7-Dąbek-Konopki, klasy zbiorczej,
 - 2349W relacji Żurominek-Stupsk, klasy lokalnej,
 - 2343W relacji Bogurzynek-Mdzewo, klasy zbiorczej.

Droga wojewódzka nr 587 (w śladzie dawnej drogi krajowej nr 7) przebiega przez gminę Wiśniewo na osi północ – południe. Równolegle do niej, we wschodniej granicy gminy zrealizowana jest nowa droga ekspresowa S-7, która przejęła tranzytowy ruch z dawnego śladu. Kolejne ważne powiązanie na kierunku północ-południe stanowi droga powiatowa 4640W z Mławy do Szreńska. Powiązania ponadlokalne na kierunku wschód-zachód zapewniają pozostałe drogi powiatowe. Większość z nich ma powiązania z obecną drogą krajową. Z nowym śladem drogi S-7 węzły będzie miała jedynie drogi 2349W (węzeł Żurominek). W północnej części gminy realizowany węzeł Modła będzie miał powiązanie z planowaną drogą wojewódzką - Zachodnią Obwodnicą Mławy. To poprzez nią powstaną powiązania z dotychczasową siecią dróg powiatowych w północnej części gminy.

Droga krajowa, wojewódzka oraz drogi powiatowe stanowią główne powiązania wewnętrzne i zewnętrzne gminy Wiśniewo. Uzupełnieniem podstawowego układu drogowego są drogi kategorii gminnej, które obsługują wszystkie miejscowości na terenie gminy.

Największe potoki ruchu tranzytowego w stosunku do obszaru gminy i powiatu występują na drodze krajowej S7 (Warszawa – Gdańsk). Przebiegają one przez wschodnią część gminy. Pozostały ruch odbywa się przez drogi wojewódzką, powiatowe i gminne.

Rysunek 11. Sieć dróg publicznych na obszarze gminy Wiśniewo i najbliższym sąsiedztwie



źródło: opracowanie własne na podstawie danych zarządców dróg

System parkowania

Miejsca parkingowe i postojowe ogólnodostępne występują na terenie gminy nielicznie. Zlokalizowane są jedynie przy budynkach użyteczności publicznej, obiektach

sakralnych, a także przy usługach komercyjnych. Większość miejsc postojowych lokalizowana jest w ramach nieruchomości, na której prowadzona jest działalność. Równocześnie zaznacza się potrzeba wyznaczenia nowych parkingów, zapewniających obsługę terenów szkół i innych obiektów użyteczności publicznej oraz usług komercyjnych, a także cmentarzy. W związku z charakterem zabudowy na obszarze gminy nie ma potrzeby wyznaczenia miejsc postojowych ogólnodostępnych w ramach zabudowy mieszkaniowej.

Komunikacja autobusowa

Transport zbiorowy oparty jest na sieci komunikacji autobusowej, zapewniającej powiązania w skali powiatowej. Połączenia komunikacyjne zapewniają prywatne przedsiębiorstwa komunikacyjne, które prowadzą przewozy na linii drogi wojewódzkiej nr 587 oraz drogi powiatowej relacji Szreńsk-Mława, obsługujące łącznie 45 przystanków autobusowych zarządzanych przez gminę. Liczba połączeń na tych trasach to zaledwie 2-7 na dobę w jednej relacji. Na terenie gminy nie zatrzymują się przejeżdżające tranzytem – drogą ekspresową S7 - autobusy dalekobieżne. Ich najbliższy przystanek to dworzec autobusowy w Mławie, sąsiadujący ze stacją kolejową Mława Miasto.

Komunikacja kolejowa

W północno-wschodniej części gminy Wiśniewo przebiega linia kolejowa nr 9 (E65) relacji Warszawa Wschodnia Osobowa -Gdańsk Główny, bez stacji w granicach Wiśniewa. Najbliższe stacje pasażerskie zlokalizowane są w Mławie oraz w Stupsku. Niedawno zakończona modernizacja linii kolejowej pozwoliła na podniesienie prędkości na linii Warszawa-Gdańsk do 160 km/godz. Dojazd ze stacji na teren gminy Wiśniewo możliwy jest jedynie za pomocą transportu kołowego.

Infrastruktura rowerowa

Przez gminę przebiega szlak rowerowy prowadzący z Mławy przez Modłę do Szydłowa, dalej do Wyszyn, wsi gminnej Wiśniewo, Wojnówki, Wiśniewka, Korbońca i dalej poprzez Borowe do Krępy. Jednakże na terenie gminy infrastruktura rowerowa jest bardzo uboga, nie ma wytyczonych dróg dla rowerów, pasów rowerowych czy ciągów pieszo-rowerowych.

XVII. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, W TYM STOPNIA UPORZĄDKOWANIA GOSPODARKI WODNO-ŚCIEKOWEJ, ENERGETYCZNEJ ORAZ GOSPODARKI ODPADAMI

Analiza i charakterystyka systemów infrastruktury technicznej

Zaopatrzenie w wodę

Cały obszar gminy Wiśniewo jest zwodociągowany. Łączna długość sieci wodociągowej wynosi 121,4 km. Zaopatrzenie w wodę terenów zainwestowania oparte jest na następujących wodociągach:

- wodociąg „Kowalewo”
- wodociąg „Wiśniewo”
- wodociąg „Podkrajewo”
- wodociąg „Żurominek”
- wodociąg „Bogurzyn”
- wodociąg m. Mławy.

Sieć wodociągowa zaopatrywana jest z 4 ujęć wody i 5 stacji uzdatniania wody w miejscowościach: Kowalewo, Podkrajewo, Wiśniewo oraz z ujęcia wody w Bogurzynku, przeznaczonego do likwidacji. Ujęcia wody nie posiadają ustanowionych stref ochronnych.

Z sieci wodociągowej korzysta 4 986 mieszkańców, co stanowi 97,7 % ogółu mieszkańców gminy – podłączonych do sieci jest 99,6% budynków mieszkalnych. Łączna długość sieci wodociągowej to 121,4 km.

Na terenie gminy Wiśniewo znajduje się szereg ujęć wód podziemnych w formie indywidualnych wierconych studni, głównie czwartorzędowych, obsługujących zabudowę nie podłączoną do sieci wodociągowej.

Odprowadzanie ścieków i wód opadowych

Stopień skanalizowania gminy Wiśniewo wynosi zaledwie 2,3% (0,8% budynków mieszkalnych podłączonych do sieci), zaś łączna długość sieci kanalizacyjnej to jedynie 0,4 km, podłączonych jest do niej 117 mieszkańców. Skanalizowana jest miejscowość Stare Kosiny w oparciu o kanalizację po dawnym PGR-ze. Gospodarka ściekowa w gminie oparta jest więc głównie na odprowadzaniu ścieków do szczelnych zbiorników na nieczystości ciekłe (szamba) lub do przydomowych oczyszczalni ścieków. W 2016 roku w gminie zlokalizowanych było 972 szczelnych zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe oraz 586 przydomowych oczyszczalni ścieków. Obecnie działają już 644 przydomowe oczyszczalnie.

Kanalizacją deszczową objęty jest obszar, na którym zlokalizowana jest droga wojewódzka nr 587, dawna DK7. Na terenach nieskanalizowanych wody deszczowe są odprowadzane w obrębie działek własnych.

Zaopatrzenie w energię elektryczną

Gmina jest zaopatrywana w energię elektryczną z głównego punktu zasilania (GPZ Olechinek) w Mławie, przy ul. Płockiej, w którym to GPZ następuje transformacja napięcia z poziomu 110 kV na 15 kV oraz rozdział mocy na linie 15 kV zasilające poszczególne punkty odbiorcze tj. stacje transformatorowe 15/0,4 kV.

GPZ Olechinek zasilany jest z linii wysokiego napięcia (WN) 110 kV pracującej w układzie pierścieniowym (zamkniętym) ciągu Szydłowo – Olechinek – Mława – Nidzica. Planowana jest realizacja nowej linii WN 110 kV, która ma przebiegać przez gminę Wiśniewo z północy na południe, przez centralno-zachodnią część gminy.

W Wiśniewie większość linii zasilających 15 kV stanowi sieć napowietrznych linii niskiego napięcia. Wszystkie sołectwa w gminie są zelektryfikowane.

Zaopatrzenie w gaz

Gmina jest bardzo słabo zgazyfikowana. Jedynie 10,6% mieszkańców gminy jest podłączonych do sieci gazowej. Wzdłuż drogi powiatowej 4640W relacji Biezuń – Szreńsk - Mława, jest ułożony gazociąg przechodzący przez Wiśniewko, Wojnówkę, Podkrajewo, Głużek, Bogurzyn, Bogurzynek, który może być rozbudowany i zaopatrywać przyległe zespoły zabudowy – tuż przed granicą Mławy skręca on na wschód do Modły. Pojedynczy gazociąg niskiego ciśnienia obsługuje Otocznie Nową i Starą. Niekorzystna sytuacja ma miejsce pomimo tego, że przez północno-wschodni skraj gminy przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia, a w Mławie zlokalizowana jest stacja redukcyjna gazu, oddalona zaledwie około 100 m od północnej granicy gminy.

W styczniu 2019 Wójt Gminy Wiśniewo dokonał rozeznania zapotrzebowania mieszkańców na gaz ziemny na terenie gminy. Zgodnie z deklaracjami mieszkańców około 500 osób jest zainteresowanych posiadaniem instalacji gazu ziemnego. Gazyfikacja gminy ma być wykonana przez Polską Spółkę Gazownictwa.

Ciepłownictwo

Obiekty na terenie Gminy Wiśniewo zaopatrywane są w ciepło ze źródeł indywidualnych. Zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Wiśniewo w kotłowniach należy stosować paliwa ekologiczne jak np.: gaz ziemny, olej opałowy, energia elektryczna, gaz propan-butan.

Obecnie nadal głównym nośnikiem energii dla zabudowy zagrodowej i indywidualnej jest węgiel i drewno. Niewielka część gospodarstw ogrzewana jest gazem i paliwem płynnym (olej opałowy). Ponadto w ostatnim okresie obserwowane jest rosnące zainteresowanie energią ciepłą pochodzącą z paneli słonecznych, co powoduje ograniczenie zużycia energii ze źródeł konwencjonalnych.

Odnawialne źródła energii

Na terenie gminy nie ma zlokalizowanych urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 1000 kW – wartość tą osiągnie nowo realizowana instalacja w zachodniej części sołectwa Modła. W sąsiadującej od wschodu gminie Stupsk istnieją oraz są planowane nowe elektrownie wiatrowe, od których maksymalny zasięg strefy ochronnej z ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu terenów obejmuje niewielki fragment gminy Wiśniewo.

Na terenie gminy uśłonecznienie względne w ciągu roku wynosi ok. 36-38%, a roczne nasłonecznienie wynosi 1080 kWh/m². Są to bardzo korzystne warunki do wykorzystania energii słonecznej. Najbardziej popularnymi metodami pozyskiwania energii z promieniowania słonecznego są tzw. kolektory słoneczne oraz systemy fotowoltaiczne, przetwarzające promieniowanie słoneczne bezpośrednio na energię elektryczną.

Gospodarka odpadami

Na terenie gminy znajduje się Regionalna Instalacja Przerobu Odpadów Komunalnych, Instalacja w miejscowości Kosiny Bartosowe, gmina Wiśniewo. Właścicielem zakładu jest obecnie Novago Sp. z o.o. w Mławie (d. Zakład Usług Komunalnych USKOM Spółka z o.o. z siedzibą w Mławie). Posiada ona instalację do mechaniczno-biologicznego przetwarzania odpadów komunalnych - MBP.

XVIII. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z ZADAŃ SŁUŻĄCYCH REALIZACJI PONADLOKALNYCH CELÓW PUBLICZNYCH

Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym definiuje inwestycje celu publicznego jako: „działania o znaczeniu lokalnym (gminnym) i ponadlokalnym (powiatowym, wojewódzkim i krajowym), a także krajowym (obejmującym również inwestycje międzynarodowe i ponadregionalne), bez względu na status podmiotu podejmującego te działania oraz źródła ich finansowania, stanowiące realizację celów, o których mowa w art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami”.

Dla obszaru gminy Wiśniewo inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnych oraz najważniejsze inwestycje strategiczne przewidziane do realizacji uwzględniono w planie zagospodarowania przestrzennego województwa oraz dokumentach przyjętych przez Sejm RP, Radę Ministrów, właściwego ministra i Sejmik Województwa.

Zagadnienie realizacji ponadlokalnych celów publicznych zostało szczegółowo opisane w rozdziale IX. Inwestycje celu publicznego. Przewidziano następujące główne zadanie służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych:

- realizacja Zachodniej Obwodnicy Mławy, związana z koniecznością stworzenia dróg obwodowych dla ruchu tranzytowego; w tym celu należy wyznaczyć w studium pas terenu określający przebieg obwodnicy,
- budowa linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN 110kV przebiegającej z północy na południe w środkowo-zachodniej części gminy.

XIX. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYMAGAŃ DOTYCZĄCYCH OCHRONY PRZECIWPOWODZIOWEJ

Na terenie gminy Wiśniewo nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią ani inne obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi - nie istnieje więc potrzeba realizacji ochrony przeciwpowodziowej.

TOM II - KIERUNKI ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY WIŚNIEWO

Wnioski do określenia kierunków rozwoju przestrzennego gminy

Studium określa kierunki polityki przestrzennej w odniesieniu do gminy Wiśniewo jako samodzielnej jednostki samorządowej, będącej częścią sieci osadniczej położonej wokół Mławy. Rozwój przestrzenny gminy powinien mieć zarówno charakter jakościowy (rewitalizacja, przekształcenia) jak i ilościowy (nowe tereny budowlane).

Wyznaczenie nowych terenów generujących nowe miejsca pracy jest konieczne dla dalszego rozwoju gminy, w której obecnie przeważa rolniczy charakter. Założono zachowanie tego charakteru na przeważającej części gminy, z rozwojem osadnictwa podmiejskiego w sąsiedztwie granic z Mławą oraz z rozwojem stref produkcyjno-usługowych w zachodniej północno-zachodniej części gminy, w powiązaniu z nową drogą ekspresową.

Uwarunkowania stanowiące zasoby i szanse rozwoju zagospodarowania przestrzennego gminy:

- położenie gminy wzdłuż obecnej drogi krajowej nr 7 i jej nowego śladu jako drogi ekspresowej S7,
- bezpośrednie sąsiedztwo Mławy, w tym jednej z jej stref przemysłowo-usługowych,
- znaczne rezerwy obszarów dla rozwoju zabudowy mieszkaniowej i aktywności gospodarczej,
- dość dobrze rozwinięta sieć dróg lokalnych,
- występowanie w zachodniej części gminy terenów przyrodniczych o znaczeniu lokalnym i regionalnym stanowiących Obszar Chronionego Krajobrazu oraz Obszary NATURA 2000 oraz fakt, że strefy te obejmują jedynie część obszaru gminy,
- dobry stopień wyposażenia w infrastrukturę społeczną zarówno w gminie jak i w sąsiadującej Mławie.

Uwarunkowania stanowiące słabe strony zagospodarowania przestrzennego gminy:

- silne dysproporcje w rozwoju sieci kanalizacyjnej w stosunku do zrealizowanej sieci wodociągowej oraz słabe wyposażenie w infrastrukturę gazową,
- zbyt liczne obiekty kurników w stosunku do powierzchni gminy oraz odległości od zabudowy mieszkaniowej,
- zdegradowana zabudowa zagrodowa na terenach wiejskich.

Cele rozwoju gminy

Za nadrzędny, zasadniczy cel rozwoju i przekształceń struktury przestrzennej gminy przyjęto wykreowania Wiśniewa na jednostkę osadniczą maksymalnie samodzielną w

zakresie miejsc pracy na miejscu, przy wykorzystaniu potencjału sąsiedztwa drogi S7 oraz planowanej zachodniej obwodnicy Mławy. Nowa wizja gminy ma przyciągnąć do niej inwestorów strategicznych oraz zatrzymać obecnych mieszkańców.

Cele strategiczne to:

- zwiększenie atrakcyjności centralnej i wschodniej części Wiśniewa dla lokalizacji różnych form biznesu, w szczególności gospodarki opartej na inwestycjach ponadlokalnych, co spowoduje powstanie nowych miejsc pracy, głównie w produkcji, składach i magazynach, a w efekcie aktywizację mieszkańców do podejmowania własnych działalności na terenie gminy,
- zwiększenie dostępności Wiśniewa w skali regionu przez rozwój systemów komunikacji i transportu,
- stworzenie przyjaznej i atrakcyjnej przestrzeni dla obecnych i przyszłych mieszkańców gminy, poprzez rewitalizację i modernizację istniejących oraz realizację nowych zespołów mieszkaniowych, a w efekcie przyciągnięcie nowych mieszkańców do gminy, poprawa salda migracji, wzrost liczby mieszkańców w wieku 25-35 lat,
- wykorzystanie walorów przyrodniczych zachodniej i południowej części gminy a w konsekwencji rozwój turystyki opartej na lokalnych walorach przyrodniczych i kulturowych,
- rozbudowa infrastruktury technicznej warunkująca aktywne zagospodarowywanie terenów będących obecnie poza zasięgiem obsługi istniejących sieci.

I. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW, W TYM WYNIKAJĄCE Z AUDYTU KRAJOBRAZOWEGO

Z powodu braku opracowanego audytu krajobrazowego kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy określono na podstawie pozostałych analiz.

Gmina Wiśniewo zachowa swój rolniczy charakter z jednoczesnym rozwojem głównych gałęzi gospodarki, wykorzystując lokalne zasoby oraz obecne i planowane połączenia komunikacyjne, w tym te o znaczeniu regionalnym i subregionalnym. Gmina podejmie działania dla rozwoju zarówno dużych zespołów produkcyjno-magazynowo-składowo-usługowych jak i lokalnych małych i średnich przedsiębiorstw, mieszkalnictwa, różnych form turystyki i rekreacji oraz wzmocnienia i poprawy swojego wizerunku przy równoczesnym zachowaniu równowagi środowiska naturalnego oraz wspierania procesów renaturalizacji. Wyzwaniem będzie zahamowanie negatywnych tendencji demograficznych, połączone z inwestycjami mającymi na celu poprawę warunków zamieszkania – rozwój infrastruktury technicznej oraz urządzonych terenów rekreacji i wypoczynku. Analiza uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego gminy Wiśniewo, przyjęta misja i podstawowy cel rozwoju stanowią podstawę do sformułowania kierunków kształtowania struktury przestrzennej gminy.

Zrównoważony rozwój gminy Wiśniewo powinien być realizowany poprzez następujące działania dotyczące kształtowania polityki przestrzennej:

- w zakresie zmian w strukturze przestrzennej gminy:
 - utrzymanie charakteru rolniczego gminy Wiśniewo na przeważającej części jej obszaru,
 - wyznaczenie obszarów – centrów lokalnych (Otocznia Stara, Żurominek) oraz centrum gminnego (Wiśniewo), pełniących funkcję obszarów reprezentacyjnych, integrujących społeczność lokalną, wspartych funkcjami usługowymi,
 - udostępnianie terenów dla lokalizacji inwestycji o znaczeniu strategicznym dla gminy i subregionu (m.in. wskazanie terenów dla rozwoju nowych stref produkcyjnych, w tym przede wszystkim przy głównych szlakach komunikacyjnych) które zapewnią - poprzez przekształcenia, rehabilitację lub wprowadzanie nowego zagospodarowania - wysoki standard zagospodarowania na terenach obecnie niewykorzystanych i niezagospodarowanych, o dużym potencjale rozwojowym - szczególnie przy głównych szlakach komunikacyjnych (droga S7 oraz zachodnia obwodnica Mławy), w północno-wschodniej i północnej części gminy,
 - dążenie do wielofunkcyjnego rozwoju gminy przy strefowej koncentracji poszczególnych funkcji rozwojowych, zachowując właściwe proporcje pomiędzy terenami do zainwestowania a terenami otwartymi,
 - zwiększanie intensywności zabudowy w terenach już zainwestowanych i uzbrojonych oraz maksymalne zachowanie terenów otwartych,
 - eliminacja rozpraszania zabudowy,
 - tworzenie ładu przestrzennego poprzez segregację funkcji konfliktowych, nie lokalizowanie funkcji uciążliwych w zespołach zabudowy mieszkaniowej,
 - przygotowanie terenów pod inwestycje – wyposażenie ich w infrastrukturę techniczną i komunikacyjną,
 - tworzenie warunków dla rozwoju handlu, gastronomii i rzemiosła, poprzez dopuszczenie lokalizacji usług nieuciążliwych, niekolidujących z zabudową mieszkaniową w terenach o dominującej funkcji mieszkaniowej,
 - realizacja obiektów dla potrzeb produkcji rolnej, dopuszczenie realizacji nowej i rozbudowy istniejącej zabudowy zagrodowej,
 - rozwój usług turystyki i rekreacji w ramach wyznaczonych terenów inwestycyjnych, poprzez wykorzystanie walorów i zasobów środowiska przyrodniczego i kulturowego, wspieranie rozwoju agroturystyki,
 - wskazanie poszerzenia cmentarzy grzebalnych w Wojnówce i Żurominku;
- w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego:
 - ochrona głównego systemu powiązań przyrodniczych, w tym przede wszystkim wzdłuż dolin rzecznych Mławki, Seracza i Sewerynki oraz ich dopływów a także pomiędzy obszarami o znaczącej funkcji środowiskowej, przede wszystkim terenami leśnymi,

- zachowanie walorów krajobrazowych i przyrodniczych, bioróżnorodności oraz równowagi ekologicznej w środowisku przyrodniczym gminy,
- nie dopuszczanie do lokalizowania w najbliższym otoczeniu terenów i obiektów o największych wartościach przyrodniczych, krajobrazowych i ekologicznych form użytkowania terenu zagrażających równowadze środowiska,
- poprawa jakości środowiska przyrodniczego, m.in. poprzez ograniczenie niskiej emisji, ograniczanie zanieczyszczania wód podziemnych,
- planowanie i realizowanie zabudowy na terenie gminy z zachowaniem obowiązujących standardów jakości środowiska,
- wykorzystanie walorów przyrodniczych i kulturowych gminy dla rozwoju nowych funkcji, zwłaszcza turystyki,
- uwzględnienie odrębnych zasad zagospodarowania dla terenów objętych ochroną przyrody zgodnie z przepisami odrębnymi;

- w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego:

- ochrona cennych obiektów i obszarów objętych ochroną poprzez wpis do rejestru zabytków i gminnej ewidencji zabytków, kształtowanie krajobrazu zgodnie z historycznymi uwarunkowaniami, utrzymanie obiektów zabytkowych w dobrym stanie technicznym,
- aktywna ochrona środowiska przyrodniczego i kulturowego wiążąca się z ich ekonomicznym wykorzystaniem, w tym utrzymanie i podkreślenie walorów przyrodniczych gminy – terenów wartościowych dolin rzecznych, terenów otwartych, parków i zespołów leśno-rolnych, zintegrowanie ochrony dziedzictwa kulturowego, przyrodniczego i krajobrazu - eksponowanie walorów kulturowych gminy w połączeniu z walorami krajobrazowymi;
- wykorzystanie walorów kulturowych gminy w celu rozwoju turystyki,
- ochrona ekspozycji obiektów oraz zachowanie historycznych relacji przestrzennych i stref ochrony krajobrazu kulturowego;

- w zakresie rozwoju komunikacji:

- zbudowanie drożnego i sprawnego systemu transportowego w powiązaniu z systemem zewnętrznym, umożliwiającego udostępnianie obszarów inwestycyjnych gminy dla powiązań o znaczeniu regionalnym i dla połączeń dalekiego zasięgu - poprzez wzmocnienie powiązań z węzłami drogi ekspresowej S7 oraz realizację zachodniej obwodnicy Mławy w parametrach drogi głównej ruchu przyspieszonego,
- modernizacja i rozbudowa sieci dróg, zapewnienie drogom parametrów technicznych odpowiednich dla danej klasy,
- oddzielenie ruchu kołowego od pieszego i rowerowego co najmniej w strefie zwartej zabudowy, poprzez budowę chodników, ścieżek rowerowych, utwardzonych poboczy;

- w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej:

- rozbudowa infrastruktury technicznej warunkująca aktywne zagospodarowywanie terenów będących obecnie poza zasięgiem obsługi istniejących sieci, zwłaszcza nowych terenów inwestycyjnych położonych w północno-wschodniej i północnej części gminy,
- wyposażenie w infrastrukturę techniczną terenów istniejącej i planowanej zabudowy, w tym: rozbudowa sieci wodociągowej, a przede wszystkim kanalizacyjnej i gazowej,
- przygotowanie terenów pod nowe inwestycje poprzez kompleksowe uzbrojenie terenu – równoległa realizacja zabudowy z wyposażeniem terenów w infrastrukturę techniczną,
- poprawa stanu istniejących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz ich rozbudowa,
- zwiększenie liczby gospodarstw domowych wykorzystujących odnawialne źródła energii.

II. KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY

Przeprowadzone w ramach prac nad projektem zmiany studium analizy oparte na:

- diagnozie stanu istniejącego,
- analizie uwarunkowań,
- określeniu trendów rozwojowych gminy,
- przebadaniu chłonności terenów,
- analizie porównawczej funkcjonowania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy uchwalonego w 2001 r. (zmienionego w 2005r. oraz w 2008r.) oraz planów miejscowych.

pozwoliły określić kierunki rozwoju struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy.

Przyjęto że:

- tereny głównego zainwestowania podmiejskiego znajdą się w północnej i północno-wschodniej części gminy, przy granicy z Mławą, realizowane jako kontynuacja jej zabudowy,
- tereny wsi gminnych zostaną zachowane z niewielką ich rozbudową zgodnie z potrzebami rozwojowymi gminy;
- tereny przemysłowo-magazynowo-składowe związane będą przede wszystkim z układem dróg tranzytowych - w północno-wschodniej, wschodniej i południowej części gminy,
- z terenu gminy będzie całkowicie wyeliminowany ruch tranzytowy samochodów ciężarowych poprzez przebudowę drogi ekspresowej i budowę obwodnicy zachodniej Mławy,
- tereny otwarte o największej wartości przyrodniczej tworzyć będą pasy w zachodniej i południowo-zachodniej części gminy, zaś te związane z rolnictwem będą nadal występować na przeważającej części obszaru gminy.

1. STRUKTURA FUNKCJONALNA GMINY, W TYM ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

Studium ustala podział gminy na tereny (strefy funkcjonalno – przestrzenne) o wspólnych zasadach zabudowy i zagospodarowania, wskazując dla poszczególnych z nich podstawowy kierunek przeznaczenia a także podstawowe parametry zabudowy. Przypisanemu kierunkowi przeznaczenia można przyporządkować inne sposoby użytkowania, określone jako dopuszczalne kierunki przeznaczenia, o ile wzbogacają lub uzupełniają przeznaczenie podstawowe i mogą z nim harmonijnie współistnieć.

W części graficznej studium (Kierunki zagospodarowania przestrzennego), stanowiącej załącznik nr 3, wskazane zostały główne kategorie terenów (stref funkcjonalno – przestrzennych), które rozróżniono ze względu na funkcję oraz zasady zagospodarowania. Granice terenów przedstawione na załączniku oraz wskaźniki podane w części tekstowej, należy traktować jako wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Na ich podstawie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego zostaną ustalone przebiegi linii rozgraniczających terenów, ich przeznaczenie i wielkości wskaźników.

Dla terenów określa się kierunki przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego oraz zalecane standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu. Uzupełnieniem dla tych ustaleń są treści kierunków ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego, kierunków i zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, kierunków rozwoju systemu komunikacji i systemów infrastruktury technicznej oraz wskazania wynikające z ogólnych zasad polityki przestrzennej.

Przyjęto następujący podział na tereny (strefy funkcjonalno-przestrzenne):

1) strefa zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej, usługowej MU1 – wskazana dla utrzymania i rozwoju funkcji mieszkaniowych i usługowych,

podstawowe kierunki przeznaczenia:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- zabudowa usługowa nieuciążliwa, w tym zarówno usługi o randze ogólnie gminnej i regionalnej, usługi publiczne (kultury, administracji, oświaty, nauki, ochrony zdrowia, sportu i rekreacji, usług kultury religijnej) jak i usługi komercyjne (m.in. w zakresie biur, turystyka, gastronomia, rozrywka, handel detaliczny itp.);
- zabudowa mieszkaniowo-usługowa;

dopuszczalne kierunki przeznaczenia:

- zabudowa zagrodowa, w zakresie utrzymania istniejącego zagospodarowania, z dopuszczeniem rozbudowy, nadbudowy i przebudowy;
- zabudowa produkcyjno-magazynowa, zabudowa związana z produkcją w gospodarstwach rolnych, hodowlanych wraz z zapleczem administracyjnym i socjalnym, w zakresie utrzymania istniejącego zagospodarowania, z dopuszczeniem rozbudowy, nadbudowy i przebudowy;;

- obiekty zamieszkania zbiorowego;
- place publiczne i skwery, parki publiczne i inne tereny zieleni urządzonej oraz inne przestrzenie publiczne;
- ulice publiczne i wewnętrzne, ciągi piesze i rowerowe, parkingi;
- obiekty i urządzenia infrastruktury komunikacyjnej i technicznej, w tym zbiorniki retencyjne;
- urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 500 kW;

zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji oraz przedsięwzięć dopuszczonych w obowiązujących planach miejscowych;
- zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni powyżej 2000 m²;

parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- wysokość zabudowy nie większa niż:
 - 10,5 m – dla zabudowy mieszkaniowej,
 - 11 m – dla zabudowy usługowej i mieszkaniowo-usługowej oraz pozostałej zabudowy,
- maksymalna powierzchnia zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - 50% dla zabudowy mieszkaniowej;
 - 30% dla zabudowy usługowej, i mieszkaniowo-usługowej oraz pozostałej zabudowy, z dopuszczeniem obniżenia wskaźnika dla szkół i terenów boisk sportowych do 15%;

2) strefa zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej, usługowej, rekreacji indywidualnej MU2 – wskazana dla utrzymania i rozwoju funkcji mieszkaniowych i usługowych,

podstawowe kierunki przeznaczenia:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- zabudowa zagrodowa;
- zabudowa usługowa nieuciążliwa, w tym zarówno usługi o randze ogólnogminnej i regionalnej, usługi publiczne (kultury, administracji, oświaty, nauki, ochrony zdrowia, sportu i rekreacji, usług kultu religijnego) jak i usługi komercyjne (m.in. w zakresie biur, turystyka, gastronomia, rozrywka, handel detaliczny itp.);
- zabudowa rekreacji indywidualnej;
- zabudowa mieszkaniowo-usługowa;

dopuszczalne kierunki przeznaczenia:

- zabudowa produkcyjno-magazynowa, zabudowa związana z produkcją w gospodarstwach rolnych, hodowlanych wraz z zapleczem administracyjnym i

socjalnym, w zakresie utrzymania istniejącego zagospodarowania, z dopuszczeniem rozbudowy, nadbudowy i przebudowy;

- obiekty zamieszkania zbiorowego;
- place publiczne i skwery, parki publiczne i inne tereny zieleni urządzonej oraz inne przestrzenie publiczne;
- ulice publiczne i wewnętrzne, ciągi piesze i rowerowe, parkingi;
- obiekty i urządzenia infrastruktury komunikacyjnej i technicznej, w tym zbiorniki retencyjne;
- urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 500 kW;

zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji oraz przedsięwzięć dopuszczonych w obowiązujących planach miejscowych;
- zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni powyżej 2000 m²;

parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- wysokość zabudowy nie większa niż:
 - 10,5 m – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej,
 - 8 m - dla zabudowy rekreacji indywidualnej;
 - 11 m – dla zabudowy usługowej i mieszkaniowo-usługowej oraz pozostałej zabudowy,
- maksymalna powierzchnia zabudowy : 50% powierzchni działki budowlanej,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - 50% dla zabudowy mieszkaniowej i zabudowy rekreacji indywidualnej;
 - 30% dla zabudowy zagrodowej, zabudowy usługowej oraz pozostałej zabudowy, z dopuszczeniem obniżenia wskaźnika dla szkół i terenów boisk sportowych do 15%;

3) strefa zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej, zagrodowej, usługowej MU3 – wskazana dla utrzymania i rozwoju funkcji mieszkaniowych i usługowych,

podstawowe kierunki przeznaczenia:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- zabudowa usługowa nieuciążliwa, w tym zarówno usługi o randze ogólnie gminnej i regionalnej, usługi publiczne (kultury, administracji, oświaty, nauki, ochrony zdrowia, sportu i rekreacji, usług kultu religijnego) jak i usługi komercyjne (m.in. w zakresie biur, turystyka, gastronomia, rozrywka, handel detaliczny itp.);
- zabudowa mieszkaniowo-usługowa;

dopuszczalne kierunki przeznaczenia:

- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, w zakresie utrzymania istniejącego zagospodarowania, z dopuszczeniem rozbudowy, nadbudowy i przebudowy;

- zabudowa zagrodowa, w zakresie utrzymania istniejącego zagospodarowania, z dopuszczeniem rozbudowy, nadbudowy i przebudowy;
- zabudowa produkcyjno-magazynowa, zabudowa związana z produkcją w gospodarstwach rolnych, hodowlanych wraz z zapleczem administracyjnym i socjalnym, w zakresie utrzymania istniejącego zagospodarowania, z dopuszczeniem rozbudowy, nadbudowy i przebudowy;
- obiekty zamieszkania zbiorowego;
- place publiczne i skwery, parki publiczne i inne tereny zieleni urządzonej oraz inne przestrzenie publiczne;
- ulice publiczne i wewnętrzne, ciągi piesze i rowerowe, parkingi;
- obiekty i urządzenia infrastruktury komunikacyjnej i technicznej, w tym zbiorniki retencyjne;
- urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 500 kW;

zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji oraz przedsięwzięć dopuszczonych w obowiązujących planach miejscowych;
- zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni powyżej 2000 m²;

parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- wysokość zabudowy nie większa niż: 12 m;
- maksymalna powierzchnia zabudowy : 50% powierzchni działki budowlanej,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - 50% dla zabudowy mieszkaniowej;
 - 30% dla zabudowy zagrodowej, zabudowy usługowej, z dopuszczeniem obniżenia wskaźnika dla szkół i terenów boisk sportowych do 15%;

4) strefa usługowo-mieszkaniowa U/M – wskazana dla utrzymania i rozwoju funkcji usługowo – mieszkaniowych,

podstawowe kierunki przeznaczenia:

- zabudowa usługowa, w tym zarówno usługi o randze ogólnogminnej i regionalnej, usługi publiczne (kultury, administracji, oświaty, nauki, ochrony zdrowia, sportu i rekreacji, usług kultu religijnego) jak i usługi komercyjne (m.in. w zakresie biur, turystyka, gastronomia, rozrywka, handel detaliczny itp.);
- zabudowa rzemieślnicza i warsztatowa;
- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- zabudowa mieszkaniowo-usługowa;
- obiekty zamieszkania zbiorowego;

dopuszczalne kierunki przeznaczenia:

- obiekty produkcyjne i produkcyjno-usługowe w zakresie utrzymania istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, przebudowy, nadbudowy;
- zabudowa zagrodowa, w zakresie utrzymania istniejącego zagospodarowania, z dopuszczeniem rozbudowy, nadbudowy i przebudowy;
- zabudowa związana z produkcją w gospodarstwach rolnych, hodowlanych wraz z zapleczem administracyjnym i socjalnym, w zakresie utrzymania istniejącego zagospodarowania, z dopuszczeniem rozbudowy, nadbudowy i przebudowy;
- place publiczne i skwery, parki publiczne i inne tereny zieleni urządzonej oraz inne przestrzenie publiczne;
- ulice publiczne i wewnętrzne, ciągi piesze i rowerowe, parkingi;
- obiekty i urządzenia infrastruktury komunikacyjnej i technicznej, w tym zbiorniki retencyjne;
- urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 500 kW;

zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji oraz przedsięwzięć dopuszczonych w obowiązujących planach miejscowych;
- zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni powyżej 2000 m² ;

parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- wysokość zabudowy nie większa niż: 12 m;
- maksymalna powierzchnia zabudowy :
 - 60% – dla zabudowy usługowej, rzemieślniczej i warsztatowej, produkcyjnej oraz usługowo-mieszkaniowej;
 - 50% – dla zabudowy mieszkaniowej;
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - 30% dla zabudowy mieszkaniowej,
 - 20% dla zabudowy usługowej, rzemieślniczej i warsztatowej, produkcyjnej oraz usługowo-mieszkaniowej oraz pozostałej zabudowy, z dopuszczeniem obniżenia wskaźnika dla szkół i terenów boisk sportowych do 15%;

5) strefa działalności gospodarczej z zakresu produkcji, składów i magazynów oraz usług – P – w której ustala się realizację funkcji produkcyjnych i magazynowo – składowych oraz funkcji usługowych;

podstawowe kierunki przeznaczenia:

- zabudowa usługowa w tym zarówno usługi o randze ogólnogminnej i regionalnej, usługi publiczne (kultury, administracji, sportu i rekreacji, usług kultu religijnego) jak i usługi komercyjne (biura, turystyka, gastronomia, rozrywka, handel detaliczny itp.);
- centra logistyczne, tereny transportu samochodowego;

- usługi związane ze sprzedażą, diagnostyką, naprawą, złomowaniem, demontażem pojazdów;
- obiekty produkcyjne, składy, magazyny, wraz z zapleczem administracyjnym i socjalnym;
- usługi handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² powierzchni sprzedaży wyłącznie w rejonach wskazanych na rysunku Studium na ten cel;
- ulice publiczne i wewnętrzne, ciągi piesze i rowerowe, parkingi;
- obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;

dopuszczalne kierunki przeznaczenia:

- stacje paliw wraz z zapleczem usługowo – handlowym;
- place publiczne i skwery, tereny zieleni urządzonej oraz inne przestrzenie publiczne;
- utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej;
- obiekty zamieszkania zbiorowego realizowane jako część zaplecza obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
- stacje paliw z zapleczem usługowo-handlowym;
- usługi sportu i rekreacji;
- hale widowiskowe;
- urządzone miejsca organizacji plenerowych wydarzeń kulturalnych, imprez masowych;
- garaże i parkingi wielopoziomowe i podziemne;
- urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii, w tym o mocy przekraczającej 500 kW, wraz z ich strefą ochronną związaną z ograniczeniami w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów (dla których dopuszczone jest jednocześnie lokalizowanie wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych, o mocy zainstalowanej elektrycznej większej niż 1000 kW, w tym na gruntach rolnych stanowiących użytki rolne klas V, VI, VIz i nieużytki) – w terenach oznaczonych na rysunku studium (Kierunki zagospodarowania przestrzennego) symbolem graficznym;

zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- zakaz lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej, z wyjątkiem lokalizacji przewidzianych w obowiązujących planach miejscowych;
- zakaz lokalizacji nowych usług oświaty, nauki, ochrony zdrowia;

parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- wysokość zabudowy nie większa niż:
 - w zespole wsi Nowa Otocznia i Modła: 20m, przy czym dopuszcza się odstępstwa w planach miejscowych od tej zasady, w zależności od przewidywanych potrzeb technologicznych - w takich sytuacjach maksymalna wysokość zabudowy nie może jednakże przekroczyć 30m na fragmentach nie przekraczających 40% powierzchni zabudowy na każdej działce budowlanej;
 - w pozostałej części gminy: 18m;
- maksymalna powierzchnia zabudowy: 80%;

- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0%;

6) strefa eksploatacji kopalin - PG - w której ustala się realizację powierzchniowej eksploatacji kopalin wraz z obiektami obsługującymi

podstawowe kierunki przeznaczenia:

- powierzchniowa eksploatacja kopalin;

dopuszczalne kierunki przeznaczenia:

- obiekty administracyjne i socjalne związane z przeznaczeniem podstawowym,
- zieleń urządzona i izolacyjna,
- obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami prawa geologicznego i górniczego,
- zakaz zabudowy za wyjątkiem realizacji obiektów, urządzeń komunikacyjnych oraz urządzeń pomocniczych bezpośrednio związanych z eksploatacją kopalin,
- wykonanie rekultywacji terenu po wyeksploatowaniu kopalin w oparciu o ustalony w decyzjach administracyjnych kierunek i warunki przeprowadzania rekultywacji,
- zakaz składowania odpadów niebezpiecznych na terenach poeksploatacyjnych;

parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- wysokość zabudowy nie większa niż: 11 m;
- maksymalna powierzchnia zabudowy: 15%;
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%;

7) strefa technicznej obsługi gminy - T - w której zakłada się lokalizację zabudowy i urządzeń związanych z infrastrukturą techniczną i komunikacyjną gminy,

podstawowe kierunki przeznaczenia:

- obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej związane z elektroenergetyką, ciepłownictwem, gospodarką wodno – kanalizacyjną, gazownictwem, gospodarowaniem odpadami oraz urządzenia wodne;
- ulice publiczne i wewnętrzne, ciągi piesze i rowerowe, parkingi, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;

dopuszczalne kierunki przeznaczenia:

- obiekty administracyjne związane z przeznaczeniem podstawowym;
- zieleń urządzona i izolacyjna,
- obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
- urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii, w tym o mocy przekraczającej 500 kW, wraz z ich strefą ochronną związaną z ograniczeniami w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów (dla których dopuszczone jest jednocześnie lokalizowanie wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych, o mocy zainstalowanej elektrycznej większej niż 1000 kW, w tym na gruntach rolnych stanowiących użytki rolne klas V, VI, VIz i nieużytki) – w terenach oznaczonych na rysunku studium (Kierunki zagospodarowania przestrzennego) symbolem graficznym;

- biogazownie rolnicze - wyłącznie na terenach T technicznej obsługi gminy położonych w Kowalewie;
- place publiczne i skwery, tereny zieleni urządzonej oraz inne przestrzenie publiczne;

zasady kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:

- kształtowanie zieleni izolacyjnej;
- zakaz lokalizacji zabudowy niezwiązanej z przeznaczeniem podstawowym;

parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- wysokość zabudowy nie większa niż: 11 m;
- maksymalna powierzchnia zabudowy: 80%;
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0%;

8) strefa obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych - RP - w której ustala się utrzymanie i realizację obiektów specjalistycznej produkcji w gospodarstwach rolnych

podstawowe kierunki przeznaczenia:

- chów i hodowla zwierząt;

dopuszczalne kierunki przeznaczenia:

- zieleń urządzona, nieurządzona, izolacyjna,
- obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjne, parkingi, zbiorniki retencyjne,
- urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii, w tym o mocy przekraczającej 500 kW, wraz z ich strefą ochronną związaną z ograniczeniami w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów (dla których dopuszczone jest jednocześnie lokalizowanie wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych, o mocy zainstalowanej elektrycznej większej niż 1000 kW, w tym na gruntach rolnych stanowiących użytki rolne klas V, VI, VIz i nieużytki) – w terenach oznaczonych na rysunku studium (Kierunki zagospodarowania przestrzennego) symbolem graficznym

zasady kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:

- kształtowanie zieleni izolacyjnej;
- zakaz lokalizacji zabudowy niezwiązanej z przeznaczeniem podstawowym;

parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- wysokość zabudowy nie większa niż: 14 m;
- maksymalna powierzchnia zabudowy: 50%;
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%;

9) strefa gospodarstw rybackich i akwakultury - RA - w której ustala się utrzymanie i realizację gospodarstw rybackich

podstawowe kierunki przeznaczenia:

- gospodarstwa rybackie, stawy hodowlane, akwakultura;

dopuszczalne kierunki przeznaczenia:

- zieleń urządzona, nieurządzona, izolacyjna,

- obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjne, parkingi, zbiorniki retencyjne,
- urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii, w tym o mocy przekraczającej 1000 kW oraz o mocy przekraczającej 500 kW, wraz z ich strefa ochronną związaną z ograniczeniami w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów (dla których dopuszczone jest jednocześnie lokalizowanie wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych, o mocy zainstalowanej elektrycznej większej niż 1000 kW, w tym na gruntach rolnych stanowiących użytki rolne klas V, VI, VIz i nieużytki) – w terenach oznaczonych na rysunku studium (Kierunki zagospodarowania przestrzennego) symbolem graficznym

zasady kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:

- kształtowanie zieleni izolacyjnej;
- zakaz lokalizacji zabudowy niezwiązanej z przeznaczeniem podstawowym;

parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- wysokość zabudowy nie większa niż: 12 m;
- maksymalna powierzchnia zabudowy: 20%;
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70%;

10) strefa zabudowy zagrodowej - RM - wskazana dla utrzymania i rozwoju zabudowy zagrodowej

podstawowe kierunki przeznaczenia:

- zabudowa zagrodowa;

dopuszczalne kierunki przeznaczenia:

- zabudowa usługowa związana z rolnictwem,
- zabudowa związana z produkcją w gospodarstwach rolnych, hodowlanych wraz z zapleczem administracyjnym i socjalnym,
- zieleń urządzona,
- drogi, ciągi pieszo-jezdne, parkingi
- obiekty i urządzenia infrastruktury komunikacyjnej oraz technicznej, w tym zbiorniki retencyjne,
- urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 500 kW;

zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji oraz przedsięwzięć dopuszczonych w obowiązujących planach miejscowych;
- utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy, odbudowy i przebudowy;
- ograniczenie realizacji obiektów budowlanych w granicach Zieluńsko-Rzęgnowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu wg. przepisów odrębnych;

parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- wysokość zabudowy nie większa niż: 12 m;
- maksymalna powierzchnia zabudowy : 40% powierzchni działki budowlanej,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;

11) strefa zieleni urządzonej z usługami w zieleni - ZPU – dla której zakłada się zachowanie i wykształcenie zespołów zieleni urządzonej z usługami,

podstawowe kierunki przeznaczenia:

- tereny zieleni urządzonej z dostępem publicznym (parki, zespoły parkowo-usługowe, skwery o charakterze lokalnym oraz ponadlokalnym, ogrody jordanowskie, ogrody działkowe);
- zbiorniki wodne, fontanny, obiekty małej architektury;
- usługi kultury, gastronomii, informacja turystyczna, inne usługi nieuciążliwe na terenie zieleni publicznej;

dopuszczalne kierunki przeznaczenia:

- terenowe urządzenia sportu i rekreacji;
- usługi opieki społecznej i socjalnej,
- usługi oświaty,
- place publiczne i skwery, tereny zieleni urządzonej oraz inne przestrzenie publiczne;
- ulice publiczne i wewnętrzne, ciągi piesze i rowerowe, parkingi, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;

zasady kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:

- utrzymanie jako dominującej powierzchni zieleni urządzonej;
- wykreowanie przestrzeni ogólnodostępnych;
- kształtowanie obiektów architektonicznych i kompozycji przestrzennej wysokiej jakości;

parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- wysokość zabudowy nie większa niż 10 m;
- maksymalna powierzchnia zabudowy: 10%;
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60%, z dopuszczeniem obniżenia wskaźnika dla terenów boisk sportowych do 15%;

12) strefa lasów – ZL – na której zakłada się zachowanie istniejących lasów oraz zalesienia;

podstawowe kierunki przeznaczenia:

- lasy i zadrzewienia, w tym zalesienia;
- parki leśne;
- tereny zieleni nieurządzonej;

dopuszczalne kierunki przeznaczenia:

- urządzenia turystyczne – miejsca wypoczynkowe, polany, zadaszenia, punkty widokowe, szlaki turystyczne;

- ulice publiczne i wewnętrzne, ciągi piesze i rowerowe, parkingi, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej; ograniczenia zmian przeznaczenia:

ograniczenia zmian przeznaczenia:

- zakaz lokalizacji nowej zabudowy, z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i obiektów związanych z gospodarką leśną;

zasady kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:

- kształtowanie ciągów pieszych i rowerowych wiążących tereny leśne z zespołami zabudowy mieszkaniowej i usługowej.

13) strefa zalesień – ZLD – na której zakłada się zalesienia i naturalną sukcesję roślinną;

podstawowe kierunki przeznaczenia:

- lasy i zadrzewienia, w tym zalesienia;
- parki leśne;
- tereny zieleni nieurządzonej i urządzonej,
- zieleń naturalna sukcesywnie porastająca odtwarzane mokradła w obszarach Natura 2000;

dopuszczalne kierunki przeznaczenia:

- urządzenia turystyczne – miejsca wypoczynkowe, polany, zadaszenia, punkty widokowe, szlaki turystyczne;
- ulice publiczne i wewnętrzne, ciągi piesze i rowerowe, parkingi, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;

ograniczenia zmian przeznaczenia:

- zakaz lokalizacji nowej zabudowy, z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i obiektów związanych z gospodarką leśną;

zasady kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:

- kształtowanie ciągów pieszych i rowerowych wiążących tereny leśne z zespołami zabudowy mieszkaniowej i usługowej;

14) strefa cmentarzy - ZC - przeznaczona do lokalizacji cmentarzy oraz obiektów i urządzeń towarzyszących;

podstawowe kierunki przeznaczenia:

- cmentarze wraz z usługami kultu religijnego, w tym kościoły i kaplice;

dopuszczalne kierunki przeznaczenia:

- ulice publiczne i wewnętrzne, ciągi piesze i rowerowe, parkingi, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- place publiczne i skwery, tereny zieleni urządzonej oraz inne przestrzenie publiczne;
- usługi związane z przeznaczeniem podstawowym – zakłady kamieniarskie, pogrzebowe, drobny handel (kwiaty, znicze);
- krematorium;

zasady kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:

- • zakaz lokalizacji zabudowy niezwiązanej z przeznaczeniem podstawowym;

parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- wysokość zabudowy nie większa niż 12m;
- maksymalna powierzchnia zabudowy: 65%;
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%;

15) strefa zieleni naturalnej - ZN - w której zakłada się zachowanie i ochronę istniejącej zieleni, zarówno wysokiej jak i niskiej, oraz pól uprawnych

podstawowe kierunki przeznaczenia:

- tereny zieleni nieurządzonej i urządzonej;
- tereny użytków rolnych;
- place publiczne i skwery, tereny zieleni urządzonej oraz inne przestrzenie publiczne;
- ulice publiczne i wewnętrzne, ciągi piesze i rowerowe, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- zbiorniki retencyjne – urządzenia hydrologiczne;

dopuszczalne kierunki przeznaczenia:

- tereny urządzeń melioracji wodnych;
- urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii, w tym o mocy przekraczającej 500 kW, wraz z ich strefą ochronną związaną z ograniczeniami w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów (dla których dopuszczone jest jednocześnie lokalizowanie wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych, o mocy zainstalowanej elektrycznej większej niż 1000 kW, w tym na gruntach rolnych stanowiących użytki rolne klas V, VI, VIz i nieużytki) - w terenach oznaczonych na rysunku studium (Kierunki zagospodarowania przestrzennego) symbolem graficznym;

zasady kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:

- wyklucza się lokalizację nowej zabudowy;
- utrzymanie dominacji terenów otwartych z ochroną ciągłości ekosystemów w skali lokalnej i ponadlokalnej;
- ochrona gleb, wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniem;
- utrzymanie naturalnej otuliny ujęć wodnych;

16) strefa rolniczej przestrzeni produkcyjnej - R – dla której wprowadza się zachowanie i rozwój funkcji rolniczych;

podstawowe kierunki przeznaczenia:

- tereny użytków rolnych, w tym grunty orne, łąki, pastwiska, sady, stawy hodowlane;
- ulice publiczne i wewnętrzne, ciągi piesze i rowerowe, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;

dopuszczalne kierunki przeznaczenia:

- tereny urządzeń melioracji wodnych;
- zbiorniki retencyjne;
- zieleń nieurządzona;
- zadrzewienia i zalesienia;

- urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii, w tym o mocy przekraczającej 500 kW, wraz z ich strefą ochronną związaną z ograniczeniami w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów (dla których dopuszczone jest jednocześnie lokalizowanie wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych, o mocy zainstalowanej elektrycznej większej niż 1000 kW, w tym na gruntach rolnych stanowiących użytki rolne klas V, VI, VIz i nieużytki) - w terenach oznaczonych na rysunku studium (Kierunki zagospodarowania przestrzennego) symbolem graficznym;

zasady kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:

- zakaz lokalizacji nowej zabudowy;
- ochrona gleb, wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniem.

17) strefa terenów kolejowych, w tym terenów kolejowych zamkniętych - KK - w której zakłada się zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie transportu kolejowego,

podstawowe kierunki przeznaczenia:

- tereny linii i bocznic kolejowych,
- obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej związane z elektroenergetyką, ciepłownictwem, gospodarką wodno – kanalizacyjną, gazownictwem, gospodarowaniem odpadami;
- ulice publiczne i wewnętrzne, ciągi piesze i rowerowe, parkingi, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;

dopuszczalne kierunki przeznaczenia:

- budynki dworcowe i obiekty administracyjne związane z przeznaczeniem podstawowym;
- place publiczne i skwery, tereny zieleni urządzonej oraz inne przestrzenie publiczne;
- ścieżki pieszo-rowerowe z dopuszczeniem prowadzenia po dawnym śladzie linii kolejowej również ruchu pieszo-rowerowego;

parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- wysokość zabudowy nie większa niż: 50 m, w tym budynków 12 m;
- maksymalna powierzchnia zabudowy: 100%;
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0%;

18) strefa wód powierzchniowych - W - przeznaczone do zachowania i powiększania terenów wód powierzchniowych.

podstawowe kierunki przeznaczenia:

- wody powierzchniowe;
- tereny zieleni nieurządzonej i urządzonej;

dopuszczalne kierunki przeznaczenia:

- pomosty, kładki pieszo-rowerowe, urządzenia hydrotechniczne;

standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:

- utrzymanie naturalnej otuliny zbiorników wodnych, z zachowaniem zasad ochrony przeciwpowodziowej.

2. OBIEKTY HANDLU, W TYM O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000M²

W Studium przyjęto następujące zasady lokalizacji obiektów handlowych w gminie:

- obiekty handlu w formie samodzielnych pojedynczych obiektów o powierzchni do 2000m² powierzchni sprzedaży, o swobodnej lokalizacji w strefach MU1, MU2, MU3, i U/M oraz P,
- obiekty handlu w formie wielkopowierzchniowych i wielofunkcyjnych centrów handlowo – usługowo-kulturalno-rozrywkowych, w tym o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²: strefy oznaczone symbolem P w Nowej Otoczn i Otoczn Starej – zgodnie z załącznikami graficznymi,

Dopuszcza się organizację handlu w formie targowisk, lokalizowanych w przestrzeniach publicznych.

Obowiązuje zasada dostosowania wielkości i oprawy architektonicznej obiektów handlowych do charakteru zabudowy sąsiadującej, ze szczególną dbałością o te zależności w strefach ochrony konserwatorskiej.

3. KIERUNKI ROZWOJU ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH

Studium zakłada następujące zasady i wskaźniki rozwoju mieszkalnictwa do roku 2050:

- stopniową likwidację substandardowych zasobów mieszkaniowych, realizowaną w procesie rewitalizacji;
- przeciwdziałanie rozpraszaniu zabudowy mieszkaniowej jako zjawiska niekorzystnego z punktu widzenia wyposażenia terenów w infrastrukturę techniczną poprzez wypełnienie i uzupełnienie zabudową istniejących struktur przestrzennych,
- podniesienie znaczenia budownictwa jednorodzinnego, w tym ekstensywnego, przede w rejonach sąsiadujących z Mławą oraz obecną drogą krajową nr 7,
- osiągnięcie wskaźnika 46,5 m² powierzchni użytkowej mieszkania/osobę jako docelową wartość przeciętną dla gminy,
- rozwój zespołów zagrodowych w południowej i południowo-zachodniej części gminy;
- ograniczanie możliwości lokalizowania zabudowy chronionej akustycznie w sąsiedztwie ciągów transportowych, w szczególności linii kolejowych.

Przewiduje się zainwestowanie wolnych działek w obrębie istniejących zespołów wiejskich oraz osiedli zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

4. KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ

Wzrost ludności pociągnie za sobą również większe zapotrzebowanie na infrastrukturę społeczną. Jednym z głównych celów polityki przestrzennej Studium jest tworzenie warunków dla uzyskiwania właściwych wskaźników dostępu do infrastruktury społecznej zarówno na terenach nowej zabudowy mieszkaniowej, jak i w istniejącej tkance.

Studium ustala, że usługi podstawowe publiczne i komercyjne istotne dla codziennego życia mieszkańców, takie jak handel, kultura, gastronomia i rzemiosło bytowe, będą wprowadzane uzupełniając w zabudowie istniejącej (w szczególności dotyczy to zwartych obszarów wsi), a w nowych osiedlach – powstawać będą równolegle z zabudową mieszkaniową.

Oświata

Studium zakłada następujące wskaźniki dla placówek oświatowych liczone do ilości mieszkańców:

- 1 przedszkole / 5-6 tys. mieszkańców
- 1 szkoła podstawowa / 5 – 8 tys. mieszkańców

Zdrowie i pomoc społeczna

Wskaźniki dla placówek podstawowej opieki zdrowotnej:

- 1 lekarz rodzinny lub lekarz podstawowej opieki zdrowotnej / 2,0 – 2,5 tys. mieszkańców
- 1 lekarz pediatra / 1,5 tys. mieszkańców
- 1 pielęgniarka środowiskowa / 2,5 tys. mieszkańców

Studium zakłada, że docelowa wielkość gminy będzie wymagała rozbudowy istniejącej przychodni, powstaną prawdopodobnie 2-3 niepubliczne zakłady opieki zdrowotnej (gabinety lekarskie) leczące w ramach kontraktów z NFZ.

Sport i rekreacja

Studium ustala docelowe osiągnięcie w mieście następujących wskaźników::

- 15 m² zieleni urządzonej / mieszkańca,
- 35 – 40 m² zieleni rekreacyjnej / mieszkańca,
- 5 – 7 m² terenów sportu i rekreacji / mieszkańca,
- 1 boisko sportowe / 3000 – 5000 mieszkańców,

Studium zakłada stopniową realizację obiektów i terenów sportu i rekreacji wraz ze wzrostem liczby ludności w gminie. Szczegółowe lokalizacje ustalą plany miejscowe.

Podstawowe obiekty rekreacji przydomowej takie jak boiska oraz place do gier i zabaw dla dzieci i młodzieży należy realizować w zespołach poszczególnych wsi.

Kultura

Studium zakłada realizację nowych obiektów kultury w centrach zespołów poszczególnych wsi. Plany miejscowe wskażą możliwość realizacji takich obiektów, najprawdopodobniej w formie dopuszczeń.

5. TERENY Z OGRANICZENIAMI ZABUDOWY ORAZ TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY

1. Tereny z ograniczeniami zabudowy

- tereny objęte ochroną prawną na podstawie przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody: pomniki przyrody, Obszar Zieluńsko-Rzęgnowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, Obszary Natura 2000;
- pasy izolacyjne wokół cmentarzy w odległości 50 m i 150 m zgodnie z § 3 rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz. U. Nr 52, poz. 315);
- tereny objęte strefami ochrony konserwatorskiej;
- tereny przyległe do lasów (na zasadach wynikających z przepisów odrębnych, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie);
- zgodnie z ustawą z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym: tereny kolejowe od których została ustalona odległość w jakiej można lokalizować budowle i budynki;
- tereny podlegające ochronie akustycznej w sąsiedztwie linii kolejowej;
- droga krajowa oraz wojewódzka z uwagi na oddziaływanie. Ograniczenia wynikają również z Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie oraz z ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych;
- pasy technologiczne wokół magistralnych urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach określonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, a także zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Tereny wyłączone spod zabudowy

- tereny zieleni naturalnej oznaczone symbolem ZN na zasadach określonych w Studium;
- strefa rolniczej przestrzeni produkcyjnej oznaczone symbolem R na zasadach określonych w Studium;
- tereny lasów oznaczone symbolem ZL na zasadach określonych w Studium;
- tereny zalesień oznaczone symbolem ZLD na zasadach określonych w Studium;
- tereny wód powierzchniowych oznaczone symbolem W;
- tereny stanowiące rezerwy pod projektowane drogi uzupełniające układ komunikacyjny gminy.

Zakaz zabudowy na wskazanych powyżej terenach nie dotyczy obiektów drogowych, elementów infrastruktury technicznej i urządzeń wodnych, obiektów hydrotechnicznych lub służących ochronie środowiska bądź zapewnieniu bezpieczeństwa publicznego.

III. KIERUNKI OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU

Ochrona zasobów środowiska przyrodniczego jest szansą i środkiem jakościowego rozwoju gminy Wiśniewo. Przyjęto zasadę gospodarowania zasobami środowiska zapewniającą zrównoważony rozwój gminy oraz wyższą jakość życia mieszkańców. Założono większą atrakcyjność turystyczną Wiśniewa, związaną z dolinami rzek Mławki i Seracza.

1. OBSZARY I OBIEKTY CHRONIONE NA MOCY USTAWY O OCHRONIE PRZYRODY

Udział powierzchni terenów i liczba obiektów objętych ochroną prawną na mocy ustawy o ochronie przyrody są dosyć istotne powierzchniowo a należą do nich:

- Zieluńsko-Rzęgnowski Obszar Chronionego Krajobrazu, dla którego obowiązują zapisy Uchwały Nr 63/20 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 maja 2020 r. w sprawie Zieluńsko - Rzęgnowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 2 pomniki przyrody – pojedyncze lipy drobnolistne, , dla których obowiązują zakazy zgodnie z art. 45 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, a ponadto stosuje się zapisy rozporządzenia nr 10 Wojewody Mazowieckiego z dnia 2 marca 2009 r. w sprawie pomników przyrody położonych na terenie powiatu mławskiego (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2009 r., Nr 36, poz. 864);
- Obszar Natura 2000 "Dolina Wkry i Mławki" PLB140008 - zatwierdzony Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 5 września 2007r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 (Dz. U. Nr 179, poz. 1275); aktualnie obowiązującym aktem prawnym dla obszaru jest Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 12 stycznia 2011r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków (Dz. U. Nr 25, poz. 133 ze zm.).

Użytkowanie obszarów objętych ochroną prawną dopuszcza się tylko w ograniczonym zakresie, warunkującym zachowanie walorów przyrodniczych dla ochrony, których zostały one wyznaczone. Zagospodarowanie i użytkowanie ich otoczenia należy kształtować w sposób nienaruszający równowagi przyrodniczej w obrębie terenów chronionych.

Na terenie gminy Wiśniewo mogą występować stanowiska roślin objętych ochroną gatunkową. Na etapie opracowywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w przypadku stwierdzenia występowania stanowisk roślin objętych ochroną gatunkową, należy miejsca ich występowania pozostawić w stanie naturalnym.

Ponadto na terenach, gdzie wysokie walory środowiska zostały zachowane (przede wszystkim dolina Seracza i Starego Rowu, Sewerynki oraz kompleksy leśne), należy ograniczyć wszelkie zagrożenia oraz zapewnić ochronę wszystkich cennych obiektów i struktur przyrodniczych. W tym celu przyjmuje się główne kierunki ochrony środowiska przyrodniczego na terenie gminy:

- zachowanie drożności powiązań ekologicznych:
 - racjonalna lokalizacja zabudowy – należy koncentrować zabudowę (nie rozpraszać), jednocześnie zachowując luki w zabudowie – szkodliwe jest tworzenie długich pasów zabudowy wzdłuż dróg,
 - kształtowanie i ochrona mozaiki siedliskowej – z większą różnorodnością siedliskową wiąże się możliwość dyspersji większej liczby różnych gatunków,
 - zachowanie wszelkich płątów lasów, zadrzewień, oczek śródpolnych, alei drzew wzdłuż dróg;
- ochrona ekosystemów leśnych:
 - zakaz przeznaczania terenów leśnych, w tym lasów ochronnych, na inne cele, z wyjątkami wskazanymi na rysunku Studium oraz wynikającymi z konieczności realizacji dróg i elementów układów inżynieryjnych;
 - stosowanie gatunków zgodnych z warunkami siedliskowymi, wykluczenie gatunków obcego pochodzenia, w szczególności gatunków inwazyjnych;
- ochrona nieleśnych zbiorowisk o charakterze naturalnym – tj. torfowisk występujących na terenie gminy, poprzez zakaz osuszania siedlisk oraz prowadzenie działań ochronnych przed zarastaniem;
- ochrona nieleśnych zbiorowisk o charakterze seminaturalnym – wszystkie użytki zielone w dolinach figurujące w ewidencji jako łąki lub pastwiska należy czynnie chronić przed zarastaniem (regularne koszenie) i zabudową:
 - promocja hodowli bydła na fermach o umiarkowanie wysokiej obsadzie,
 - promocja pakietów rolno-środowiskowo-klimatycznych, w ramach których rolnik otrzymuje płatność za koszenie łąki.

2. OCHRONA ZASOBÓW WÓD PODZIEMNYCH I POWIERZCHNIOWYCH

Priorytetem ekologicznym w zakresie gospodarki wodno-ściekowej jest przywrócenie czystości wód powierzchniowych, ochrona zasobów wód podziemnych oraz zapewnienie mieszkańcom wody do picia wysokiej jakości. Wody powierzchniowe na terenie gminy Wiśniewo są zagrożone nieosiągnięciem celów środowiskowych (dobrego stanu jakościowego i ilościowego), na co wpływ ma występująca na tych terenach presja komunalna i rolnicza oraz niska emisja. Poprawa obecnej jakości wód podziemnych

i płynących do poziomu uzyskania wód o bardzo dobrej i dobrej jakości, oraz zapewnienie odtwarzalności ich zasobów wymaga podjęcia działań polegających na:

- uregulowanie gospodarki ściekowej obszaru poprzez rozwój systemów kanalizacji sanitarnej, eliminując w maksymalny sposób indywidualne sposoby utylizacji ścieków sanitarnych;
- możliwość lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków poza obszarami wysokiego zagrożenia wód podziemnych i terenami szczególnego zagrożenia powodziowego
- ograniczaniu i eliminowaniu wykorzystania wód podziemnych do celów innych niż zaopatrzenie ludności w wodę pitną i stosowanie do celów technologicznych,
- eliminacji zrzutów nieoczyszczonych lub oczyszczonych niewystarczająco ścieków (komunalnych i przemysłowych) do wód otwartych,
- zwiększaniu retencji gruntowej poprzez tworzenie, w miarę możliwości, zbiorników retencyjnych dla wód opadowych, oraz poprzez dążenie do zachowania jak największej ilości powierzchni nieutwardzonych,
- zachowaniu, z wyjątkiem uzasadnionych przypadków, istniejących cieków wodnych jako otwartych,
- ochronie wód przed zanieczyszczeniami pochodzącymi ze źródeł rolniczych (azotany),
- ochronie obrzeży zbiorników wodnych, rzek i cieków przed groźbą i zabudową poprzez pozostawianie pasa terenu – bufora zieleni, jako niezbędnego filtra biologicznego.

3. OCHRONA GLEB W GMINIE

Ustala się ochronę gleb w gminie Wiśniewo poprzez:

- ochronę zwartych kompleksów terenów rolnych o wyższych klasach bonitacyjnych przeznaczonych do produkcji rolnej – gleb chronionych klas II i III;
- ochronę gleb przed degradacją wynikającą z intensywnej produkcji rolniczej,
- ochronę gruntów organicznych występujących w bezpośrednim sąsiedztwie cieków oraz torfowisk, na których wykształciły się zbiorowiska łąkowe, niezależnie od klasy;
- ochronę gleby przed erozją wietrzną, m.in. poprzez pokrywanie powierzchni gleby materią organiczną w okresie od jesieni do wiosny;
- racjonalne stosowanie wapna, nawozów sztucznych i środków ochrony roślin na terenach rolnych, zakaz składowania bezpośrednio na ziemi nawozów, pasz, obornika i innych substancji wykorzystywanych w rolnictwie;
- utrzymanie jakości gleby i ziemi na istniejącym poziomie, a w przypadku przekroczenia wymaganych standardów doprowadzenie ich jakości (poprzez działania rekultywacyjne) co najmniej do wymaganej;
- włączenie gleb zdegradowanych do zagospodarowania przyrodniczego poprzez stosowanie zalesień i zadrzewień.

4. OCHRONA POWIETRZA

Na terenie gminy Wiśniewo odnotowuje się przekroczenia dopuszczalnych stężeń benzo(a)pirenu, co jest wynikiem niskiej emisji, czyli emisji z sektora bytowego oraz komunikacji oraz znacznej liczby ferm hodowlanych. Na stan ten wpływa fakt, iż obszar gminy jest tylko w niewielkiej części zgazyfikowany. Na terenie gminy nie występuje także scentralizowany system ciepłowniczy. Dlatego też istotnym zadaniem jest podjęcie działań dla uzyskania najwyższej jakości powietrza atmosferycznego w gminie poprzez:

- ograniczenie niskiej emisji ze spalania węgla w piecach domowych:
 - zmiana systemu ogrzewania z użyciem tradycyjnego paliwa na ekologiczne, wycofanie z użytkowania kotłów i pieców węglowych o złym stanie technicznym i niskiej sprawności cieplnej;
 - modernizacja systemów grzewczych i docieplenie budynków, w celu zmniejszenia zapotrzebowania na energię cieplną;
 - popularyzacja energii ze źródeł odnawialnych, przede wszystkim przy wykorzystaniu instalacji kolektorów słonecznych oraz ogniw fotowoltaicznych;
- zakaz lokalizacji (z wyjątkiem zespołu wsi Otocznia Nowa i Otocznia Stara) przedsięwzięć uciążliwych w zakresie emisji do powietrza, w tym odorów:
 - w terenach zwartej zabudowy; w przypadku obiektów istniejących – realizacja zieleni izolacyjnej;
 - w dolinach rzek i innych obniżeniach terenu podatnych na tworzenie zastoisk;
- stosowanie nowych, proekologicznych technologii oraz instalowanie w zakładach produkcyjnych urządzeń odpylających,
- propagowanie działań zmierzających do wykorzystywania odnawialnych źródeł energii (m.in. słonecznej, wodnej, geotermalnej),
- promocja i wdrażanie idei budownictwa energooszczędnego,
- utrzymanie luk w zabudowie umożliwiających ruchy mas powietrza, ograniczanie zabudowy doliny;
- utrzymanie istniejących i tworzenie nowych pasów zieleni izolacyjnej w sąsiedztwie głównych szlaków komunikacyjnych, z zastrzeżeniem przepisów dot. lokalizacji drzew i krzewów w sąsiedztwie terenów kolejowych.

5. WSKAZANIA W ZAKRESIE OCHRONY KLIMATU AKUSTYCZNEGO

Zagrożenie hałasem w gminie Wiśniewo nie jest uciążliwe, ogranicza się do kilku źródeł, głównie dróg. Najważniejszymi zadaniami w zakresie ochrony przed hałasem są:

- modernizacja dróg publicznych, poprawa stanu nawierzchni;
- utrzymanie istniejących i tworzenie nowych pasów zieleni izolacyjnej w sąsiedztwie głównych szlaków komunikacyjnych;
- zakaz lokalizacji przedsięwzięć uciążliwych w zakresie emisji hałasu:

- w terenach zwartej zabudowy mieszkaniowej; w przypadku obiektów istniejących – realizacja zieleni izolacyjnej lub infrastruktury wyciszającej,
- w dolinach rzek, w enklawach leśnych, w granicach korytarzy ekologicznych oraz w bezpośrednim sąsiedztwie zbiorników wodnych.

6. OCHRONA PRZED ZAGROŻENIAMI

Studium nie zakłada realizacji na obszarze gminy nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii. Ewentualne zaliczenia którejkolwiek z inwestycji do zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej może odbywać się na drodze przepisów odrębnych, z uwzględnieniem odległości pomiędzy takimi zakładami. Studium dopuszcza realizację takich zakładów wyłącznie w strefach P, RP oraz T.

IV. KIERUNKI I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

Obecnie istniejące zasoby dziedzictwa kulturowego w gminie obejmują przede wszystkim pojedyncze obiekty i zespoły zabytków architektury.

Obiekty i grupy obiektów zabytkowych dzielą się na:

- budownictwo sakralne,
- zespoły podworskie,
- zabytkowe cmentarze,
- budynki mieszkalne i usługowe.

Większość obiektów zabytkowych znajduje się w złym lub średnim stanie technicznym i wymaga szybkiego remontu i konserwacji.

Celem prowadzonej w studium polityki przestrzennej jest zachowanie wartości dziedzictwa kulturowego, jego walorów historycznych, architektonicznych i ekspozycyjnych. Dobra kultury powinny być wykorzystywane i użytkowane z zapewnieniem opieki konserwatorskiej, rewaloryzacji oraz nadania im odpowiednich funkcji użytkowych.

Ochronę dziedzictwa kulturowego należy prowadzić zgodnie z ustaleniami zawartymi w przepisach odrębnych, w tym ustawie o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego będą opierały się na wskazaniu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego i sformułowaniu nakazów, zakazów, ograniczeń i dopuszczeń w oparciu o przepisy odrębne.

1. STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ „OW”

Na terenie gminy zlokalizowanych jest 39 zabytków archeologicznych. W większości stanowiska posiadają trudny do określenia rzeczywisty zasięg i wartość poznawczą. Ocena ich wartości poznawczej tylko na podstawie rejestracji powierzchniowej (bez wnikania w struktury nawarstwień) uniemożliwia uznanie któregośkolwiek z nich jako bezwartościowe.

Należy wobec tego uznać, iż obszary przez nie zajmowane są dostępne do celów inwestycyjnych. Wokół stanowisk powierzchniowych wyznaczono strefę „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, wskazaną na rysunku studium. Funkcjonowanie strefy ma na celu ochronę szeregu istniejących, odkrytych stanowisk archeologicznych w gminie. Na wytyczonych obszarach tych stref wszelkie działania inwestycyjne powinny być prowadzone zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

2. OBSZARY I OBIEKTY OBJĘTE OCHRONĄ POPRZEC WPIS DO REJESTRU ZABYTEKÓW

Wśród obszarów, zespołów obiektów i obiektów zabytkowych zlokalizowanych na terenie gminy 4 są objęte ochroną prawną poprzez wpis do rejestru zabytków. Wykaz obiektów objętych wpisem do rejestru zabytków jest zestawieniem otwartym, studium dopuszcza korekty w ramach wykazu obiektów wpisanych do rejestru zabytków na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W odniesieniu do obiektów objętych ochroną poprzez wpis do rejestru zabytków Studium ustala następujące zasady ochrony:

- prowadzenie wszelkich działań inwestycyjnych w obiektach i na obszarach wpisanych do rejestru zabytków zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami oraz prawa budowlanego;
- priorytet wymagań i ustaleń konserwatorskich nad względami wynikającymi z działalności inwestycyjnej;
- wykorzystanie obiektu wpisanego do rejestru zabytków na cele użytkowe powinno zapewniać trwałe zachowanie jego wartości;
- zachowanie historycznej formy urbanistycznej i architektonicznej oraz rewaloryzacja otoczenia zabytków zgodnie z historycznym zagospodarowaniem;
- w przypadku remontów, przebudowy, zmian sposobu zagospodarowania i użytkowania, zachowanie zabytkowego wystroju elewacji i wyposażenia wnętrz, utrzymanie gabarytów i historycznego rozplanowania wnętrz;
- stosowanie tradycyjnych materiałów budowlanych, takich jak: dachówka ceramiczna, drewno, kamień, cegła, szkło;
- ochrona zieleni towarzyszącej obiektom zabytkowym wpisanym do rejestru zabytków.

3. OBSZARY I OBIEKTY OBJĘTE OCHRONĄ POPRZEC WPIS DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTEKÓW

Do gminnej ewidencji zabytków Gminy Wiśniewo wpisane są 23 obiekty i obszary. Z uwagi na fakt, że wykaz obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków jest zestawieniem otwartym, Studium dopuszcza jego korekty na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W odniesieniu do obiektów objętych ochroną poprzez wpis do gminnej ewidencji zabytków Studium ustala następujące zasady ochrony:

- zachowanie obszarów i obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków z możliwością rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, zmiany sposobu użytkowania, w uzależnieniu od typu obiektu, na zasadach określonych w planie miejscowym i zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami oraz prawa budowlanego;
- zachowanie historycznej formy urbanistycznej i architektonicznej oraz rewaloryzacja otoczenia zabytków zgodnie z historycznym zagospodarowaniem;
- utrzymanie cech stylowych, formy, kompozycji oraz detali architektonicznych zabytkowych obiektów;
- stosowanie tradycyjnych materiałów budowlanych, takich jak: dachówka ceramiczna, drewno, kamień, cegła, szkło;
- ochrona zieleni towarzyszącej obiektom zabytkowym wpisanym do gminnej ewidencji zabytków,
- zachowanie terenów zieleni wpisanych do gminnej ewidencji zabytków i ich odtwarzanie.

V. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

1. PLANOWANY ROZWÓJ UKŁADU KOMUNIKACYJNEGO

Polityka transportowa - model układu komunikacyjnego gminy

Ruch tranzytowy dalekiego zasięgu prowadzony będzie po wschodniej granicy gminy (droga ekspresowa S7) oraz w północnej części gminy (linia kolejowa nr 9 Warszawa Wschodnia Osobowa – Gdańsk Główny, odcinek Nasielsk – Działdowo).

Ruch tranzytowy o zasięgu regionalnym będzie rozprowadzony drogami po północnej stronie gminy (zachodnia obwodnica Mławy docelowo klasy G lub GP) oraz w centralnej części gminy (dawny ślad drogi krajowej nr 7, obecnie droga wojewódzka, docelowo klasy G).

Podstawowy układ uliczny gminy stanowić będzie zapewniał optymalną obsługę gminy poprzez dążenie do:

- rozwoju powiązań komunikacyjnych pomiędzy poszczególnymi strefami polityki przestrzennej gminy,
- równomiernego rozwoju nowych terenów inwestycyjnych i infrastruktury komunikacyjnej,
- poprawy bezpieczeństwa ruchu drogowego,
- budowy chodników i dróg dla rowerów,

- zmniejszania negatywnego oddziaływania transportu na warunki życia mieszkańców,
- usprawnienia systemu zarządzania drogami i ruchem drogowym,
- promowania niskiej emisyjności w ruchu drogowym poprzez poprawę nawierzchni dróg.

Ustala się następujące kierunki rozwoju układu komunikacji drogowej:

- zakończenie realizacji drogi ekspresowej S7 we wschodniej granicy gminy, wraz z węzłami Mława-Wschód, Modła (Mława-Południe) i Żurominek, zapewniającymi do niej dostęp z obszaru gminy,
- realizacja drogi wojewódzkiej 544 w nowym przebiegu jako zachodniej obwodnicy Mławy,
- modernizacja drogi wojewódzkiej w śladzie dawnej DK7 do klasy drogi głównej,
- utrzymanie przebiegu istniejących dróg krajowych, wojewódzkich, powiatowych i gminnych – usprawnienie powiązań wewnętrznych gminy i obsługi terenów zainwestowanych poprzez poprawę ich nawierzchni,
- budowa nowych odcinków dróg gminnych uzupełniających układ komunikacyjny gminy, skoordynowana z budową urządzeń podziemnej infrastruktury technicznej,
- podniesienie standardu funkcjonalnego i bezpieczeństwa ruchu na wszystkich drogach, co można osiągnąć przez urządzenie ciągów pieszych i rowerowych poza jezdniami dróg, realizację chodników dla pieszych oraz przebudowę miejsc szczególnie niebezpiecznych,
- dopuszczenie lokalizacji dróg i tras rowerowych na terenie gminy.

Zewnętrzny układ drogowy

Powiązania krajowe reprezentowane będą przez nową drogę ekspresową S7 prowadzącą ruch w relacji Warszawa – Gdańsk. Droga ta projektowana została na prędkość 110km/godz. i posiadać będzie w pełni kontrolowaną akcesję z bezkolizyjnym ruchem wzdłuż jezdni głównych.

W sąsiedztwie i na terenie gminy zlokalizowane będą trzy węzły drogowe:

- węzeł „Mława Południe” z drogą nr 544 prowadzącą ruch z Mławy i powiatu w kierunku Ciechanowa i Przasnysza,
- węzeł „Modła” w gminie Wiśniewo z przedłużeniem z niego w kierunku północnym projektowanej Zachodniej Obwodnicy Mławy,
- węzeł „Żurominek” z istniejącym śladem drogi powiatowej DP2349W biegnącej w kierunku Stupska.

Powiązania wojewódzkie realizowane będą przez następujące drogi:

- drogę główną, będącą drogą wojewódzką nr 544, wyprowadzającą ruch z Mławy a poprzez węzeł również z drogi Nr 7 w kierunku Ciechanowa i Przasnysza -

położona na północ od granic gminy Wiśniewo zapewnia powiązania części północnej gminy,

- projektowaną drogę główną ZOM (zachodnia obwodnica Mławy) w części drogi nr 544 prowadzącą ruch z Działdowa i Żuromina na trasę S7 w kierunku Warszawy, oraz w kierunku Ciechanowa i Przasnysza - trasa ta obok obsługi przyległych terenów przede wszystkim będzie łączyła centralną i północną część Wiśniewa z północną dzielnicą przemysłową Mławy,
- drogę wojewódzkiej w śladzie dawnej DK7 prowadzącą ruch z Mławy do Żurominka i dalej do Strzegowa.
- Studium zakłada ograniczenie dostępności do projektowanych i planowanych przebiegów dróg wojewódzkich.

Powiązania powiatowe wyprowadzające ruch z Wiśniewa stanowiąć będą następujące drogi:

- droga główna relacji Biezuń – Szreńsk - Mława,
- droga zbiorcza relacji Bogurzynek-Mdzewo,
- droga zbiorcza relacji Wiśniewo-Wola Szydłowska,
- droga zbiorcza relacji Droga nr7-Dąbek-Konopki,
- droga lokalna relacji od drogi nr 7-Otocznia-Mława,
- droga lokalna relacji Żurominek-Stupsk,
- droga lokalna relacji od drogi (Szreńsk-Mława)-Głużek-Rumoka.

Ponadto powiązania Wiśniewa z najbliższymi rejonami zapewni szereg dróg gminnych o charakterze lokalnym.

Wewnętrzny układ drogowy

Układ ulic zbiorczych będą stanowiąć przede wszystkim drogi powiatowe:

- droga relacji Wiśniewo-Podkrajewo,
- droga relacji Wiśniewko-Korboniec,
- droga relacji Bogurzyn-Kosiny Kapiczne,
- droga relacji Kosiny Bartosowe-droga nr 7.

Układ drogowy uzupełniają ulice lokalne kategorii gminnej.

Kolejowa komunikacja pasażerska

Przez Wiśniewo przebiega dwutorowa zelektryfikowana magistralna linia kolejowa nr 9 (E65) Warszawa Wschodnia Osobowa – Gdańsk Główny, odcinek Nasielsk – Działdowo.

Linia ta została zmodernizowana z przystosowaniem jej do prędkości 160 km/godz. co między innymi pociągnęło za sobą budowę nowym wiaduktów drogowych nad koleją:

- w śladzie drogi ekspresowej S7,
- w śladzie obecnej drogi krajowej nr 7 (modernizacja),
- w śladzie drogi powiatowej relacji od drogi nr 7-Otocznia-Mława.

W granicach gminy nie ma i nie przewiduje się budowy stacji kolejowych.

Komunikacja autobusowa

Podstawowym środkiem komunikacji zbiorowej o zasięgu ponadlokalnym jest komunikacja autobusowa. W zależności od potrzeb ludności i uwarunkowań ekonomicznych należy zapewnić odpowiednie warunki rozwoju komunikacji zbiorowej, tak aby stanowiła ona podstawowy środek komunikacji w gminie, zapewniając w ten sposób mieszkańcom przewozy do pracy, usług oraz szkół.

Transport towarowy

Obsługa towarowa gminy odbywać się będzie transportem samochodowym i kolejowym (dopuszcza się budowę bocznicy kolejowych w strefach P).

Drogi dla rowerów

W gminie Wiśniewo nie istnieją wydzielone drogi rowerowe. Dla poprawy bezpieczeństwa mieszkańców oraz dla podniesienia atrakcyjności turystycznej gminy zakłada się realizację sieci dróg rowerowych i szlaków rowerowych. Zaleca się wydzielenie infrastruktury rowerowej w miejscach, gdzie występuje zwiększony ruch rowerowy, przy nasilonym ruchu pojazdów samochodowych oraz wzdłuż ciągów biegnących do zespołów szkół czy terenów rekreacyjnych oraz w drogach wiążących Wiśniewo z Mławą (codzienne dojazdy do pracy).

Polityka parkingowa

W celu uporządkowania parkowania pojazdów w mieście należy:

- lokalizować miejsca do parkowania na terenie poszczególnych inwestycji,
- uporządkować system parkowania w rejonach koncentracji potrzeb parkingowych (szkoły, obiekty handlowe, obiekty sportowe, obiekty użyteczności publicznej itp.).

Studium zakłada następujące minimalne wskaźniki parkingowe:

- 1 miejsce postojowe na każdy lokal mieszkalny,
- 15-25 miejsc postojowych na każde 1000 m² powierzchni użytkowej w zabudowie usługowej i produkcyjnej,
- 1 miejsce postojowe na 2 pokoje hotelowe w obiektach turystyki,
- 1 miejsce postojowe na 1 stanowisko obsługi w warsztatach samochodowych,
- 2 miejsca postojowe na 5 stanowisk pracy w obiektach oświaty,
- 1,5 miejsca postojowego na 1 gabinet lekarski w usługach zdrowia,
- 1,5 miejsca postojowego na 8 miejsc konsumpcyjnych w usługach gastronomii,
- 35 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych.

Należy uwzględnić potrzeby utworzenia w rejonie strefy przemysłowej w Otocznicach parkingów dla pojazdów przewożących towary niebezpieczne.

2. PLANOWANY ROZWÓJ SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

Zaopatrzenie w wodę

Sieć wodociągowa wymaga stałej rozbudowy oraz modernizacji. Należy uzupełniać ją o brakujące odcinki oraz dążyć, by możliwie jak najwięcej gospodarstw domowych miało dostęp do sieci wodociągowej. Ponadto zwodociągowaniu należy poddać nowo zagospodarowywane tereny, wskazane w Studium do urbanizacji. Studium zakłada nowych i modernizację istniejących sieci wodociągowych, prawidłową eksploatację sieci i urządzeń wodociągowych zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami, racjonalne zarządzanie systemem wodociągowym a także kontrolę ujęć wody i jej jakości. Na terenie gminy dopuszcza się lokalizację nowych ujęć wody oraz stacji uzdatniania wody a także nowych przewodów wodociągowych wraz z przepompowniami.

Przy rozbudowie sieci wodociągowej należy uwzględnić nowe tereny inwestycyjne i dążyć do zapewnienia odbiorcom odpowiedniej ilości wody pokrywającej zapotrzebowanie, a także spełniającej wymagania dotyczące jakości określone w przepisach odrębnych z zakresu gospodarki wodnej.

Odprowadzenie ścieków i wód opadowych

Gmina Wiśniewo jest skanalizowana w niewielkim stopniu. Jedyna oczyszczalnia ścieków na terenie gminy zlokalizowana jest w Kosinach Starych. Sieć kanalizacyjna podobnie jak wodociągowa wymaga stałej rozbudowy i modernizacji. Studium dopuszcza zarówno rozbudowę tej oczyszczalni jak i budowę niezależnych systemów kanalizacyjnych dla zespołów wsi, z możliwością podłączenia części zabudowy do sieci istniejących w gminach sąsiednich. Studium dopuszcza realizację sieci kanalizacyjnej oraz przepompowni sieciowych.

W przypadkach, gdzie budowa kanalizacji jest ekonomicznie nieuzasadniona np. na obszarach rozproszonej zabudowy, należy stosować indywidualne rozwiązania w zakresie odprowadzania ścieków, oparte na szczelnych zbiornikach do gromadzenia ścieków oraz przydomowych oczyszczalniach. Przy czym wskazuje się na konieczność kontroli przez gminę częstotliwości opróżniania zbiorników bezodpływowych i sposobu pozbywania się komunalnych osadów ściekowych z istniejących przydomowych oczyszczalni ścieków.

Zakłada się zakaz odprowadzania wód opadowych, roztopowych oraz ścieków z terenów sąsiednich na tereny kolejowe i wykorzystania do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających, z wyjątkiem sytuacji wyłączania części gruntów z terenów kolejowych.

Zaopatrzenie w energię elektryczną

Gmina jest i będzie zaopatrywana w energię elektryczną z dwóch głównych punktów zasilania 110/15 kV (GPZ). GPZ-ty zasilane są z linii wysokiego napięcia (WN) 110 kV pracującej w układzie pierścieniowym (zamkniętym) ciągu Szydłowo – Olechinek – Mława – Nidzica. W zachodniej części gminy wskazuje się przebieg nowej linii wysokiego napięcia (WN) 110 kV. Wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej o napięciu 110 kV wyznacza się pas technologiczny o szerokości: 38 m (po 19 m od osi linii), w granicach którego występują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.

Przeznaczenie na cele inwestycyjne nowych terenów wymaga rezerwowania terenów na budowę urządzeń kubaturowych, w tym urządzeń technicznych służących zabezpieczeniu

zasilania obiektu, procesu technologicznego oraz infrastruktury towarzyszącej. Sieć średniego i niskiego napięcia wraz ze stacjami rozdzielczymi, transformatorowymi i transformatorowo-rozdzielczymi powinna podlegać stałej modernizacji i rozbudowie. Należy budować nowe i modernizować wyeksploatowane stacje transformatorowe niskiego napięcia 15/0,4 kV. Nowe linie elektroenergetyczne niskiego i średniego napięcia powinny być w miarę możliwości prowadzone jako kablowe, szczególnie w obszarze o zwartej zabudowie.

Dla istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia należy pozostawić korytarze uwzględniające wymagane przepisami odległości od innych obiektów.

Przy zagospodarowaniu terenu należy uwzględniać uwarunkowania wynikające z przebiegu istniejącej i planowanej infrastruktury elektroenergetycznej. Lokalizacja planowanych paneli fotowoltaicznych oraz urządzeń elektroenergetycznych w pobliżu miejsc skrzyżowań z liniami elektroenergetycznymi musi spełniać wymagania zawarte w przepisach odrębnych (ze szczególnym uwzględnieniem pracy urządzeń myjących paneli). W obrębie 4,0 m od zewnętrznego obrysu słupa (naziemnych części fundamentów) nie należy montować paneli fotowoltaicznych oraz innych urządzeń, ponadto powinien zostać zachowany nieutrudniony dostęp (dojazd) do słupów związanych z bieżącą eksploatacją oraz usuwaniem awarii. Także sposób lokalizacji paneli w pobliżu dróg i linii kolejowej nie może wpływać na bezpieczeństwo ruchu.

Zaopatrzenie w gaz

Wiśniewo jest wyposażone w sieć gazową jedynie w niewielkim stopniu. Gmina jest i będzie zaopatrywana w gaz przewodowy wysokiego ciśnienia z gazociągu relacji Ciechanów – Mława – Olsztyn. Zasilanie w gaz odbywa się od strony północno-wschodniej gminy z dwóch stacji redukcyjno – pomiarowych I^o zlokalizowanych przy ul. Dalekiej i przy ul. Warszawskiej w Mławie, na północ od granic Wiśniewa.

Zaopatrzenie w gaz z istniejącej i projektowanej zabudowy oparte będzie na wykorzystaniu istniejącego już systemu gazowniczego, jego modernizacji i przede wszystkim rozbudowie. Ze względu na propagowanie gospodarki niskoemisyjnej przewiduje się wzrost ogrzewania pomieszczeń przy użyciu gazu, co zmniejszy emisję zanieczyszczeń.

Od istniejących, przebudowywanych i noworelizowanych gazociągów obowiązują strefy kontrolowane zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie.

Do momentu realizacji sieci gazowej przewiduje się, że w dalszym ciągu stosowane będą indywidualne rozwiązania zaopatrzenia w gaz, głównie przez butle gazowe oraz istniejącą sieć.

Ciepłownictwo

Wytwarzanie ciepła następuje w przydomowych kotłowniach, obiektach użyteczności publicznej. Kotłownie opalane są głównie węglem. Rzadziej stosowane są inne paliwa, tj. ekogroszek, olej opałowy i gaz.

Ze względu na ochronę środowiska należy mieć na celu zmniejszenie emisji zanieczyszczeń poprzez:

- zmianę systemu ogrzewania z użyciem tradycyjnego paliwa na ekologiczne w tym wycofanie z użytkowania kotłów i pieców węglowych,
- wykorzystanie gazu ziemnego na cele grzewcze,
- modernizację systemów grzewczych i docieplenie budynków, w celu zmniejszenia zapotrzebowania na energię cieplną,
- popularyzację energii ze źródeł odnawialnych, przede wszystkim przy wykorzystaniu instalacji kolektorów słonecznych oraz ogniw fotowoltaicznych.

Gospodarka odpadami stałymi

Zgodnie z *Planem Gospodarki Odpadami dla województwa mazowieckiego 2024* zakłada się:

- zmniejszenie masy powstających odpadów,
- doprowadzenie do funkcjonowania systemów zagospodarowania odpadów zgodnie z hierarchią sposobów postępowania z odpadami,
- zmniejszenie udziału zmieszanych odpadów komunalnych w całym strumieniu zbieranych odpadów (zwiększenie udziału odpadów zbieranych selektywnie),
- zmniejszenie masy odpadów komunalnych ulegających biodegradacji kierowanych na składowiska odpadów,
- zaprzestanie składowania odpadów ulegających biodegradacji selektywnie zebranych,
- zaprzestanie składowania zmieszanych odpadów komunalnych bez przetworzenia,
- zmniejszenie liczby miejsc nielegalnego składowania odpadów komunalnych
- utworzenie systemu monitorowania gospodarki odpadami komunalnymi
- wdrażanie gospodarczego wykorzystania odpadów,
- przygotowanie nowoczesnej technologii,
- prowadzenie edukacji ekologicznej.

Studium zakłada zachowanie instalacji przetwarzania odpadów w Kosinach Bartosowych. z dopuszczeniem jej rozbudowy i przebudowy.

Telekomunikacja

W zakresie telekomunikacji postuluje się:

- lokalizację sieci telekomunikacyjnych zarówno w tradycyjnych jak i w nowych technologiach, w tym budowę infrastruktury światłowodowej;
- objęcie terenu gminy zintegrowanym systemem telekomunikacyjnym, połączonym z systemami sieci internetowych: wojewódzkiej i krajowej;
- rozwój systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych (przewodowych i bezprzewodowych) stosownie do wzrostu zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne w gminie i w regionie.

Wykorzystanie odnawialnych źródeł energii

W gminie Wiśniewo nie jest planowana lokalizacja elektrowni wiatrowych.

W granicach terenów T położonych w Kowalewie dopuszczona jest lokalizacja biogazowni rolniczych.

W granicach terenów R, P oraz T wyznacza się obszary, na których dopuszcza się możliwość zlokalizowania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW oznaczony na rysunku studium (Kierunki zagospodarowania przestrzennego) symbolem graficznym, wraz ze strefą ochronną zw. z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, zamykającą się we wskazanym obszarze .

Dla wskazanych obszarów należy uwzględnić poniższe ustalenia:

- realizacja obiektów przy zachowaniu standardów wynikających z przepisów odrębnych oraz wskazanych niżej zasad,
- elektrownie fotowoltaiczne są bezobsługowe, nie wymagają budowy zaplecza socjalnego, ani infrastruktury wodno-kanalizacyjnej, nie są źródłem hałasu i zanieczyszczeń emitowanych do środowiska, nie oddziałują negatywnie na ludzi i zwierzęta,
- w granicach ww. obszaru dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów towarzyszących elektrowni fotowoltaicznej,
- zasięg stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, wyznaczonych od instalacji ogniw fotowoltaicznych musi zmieścić się w granicach oznaczonego na rysunku studium (Kierunki zagospodarowania przestrzennego) obszaru, na którym dopuszcza się rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 1000 kW,
- po zakończeniu eksploatacji obszarów odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 1000 kW – ogniw fotowoltaicznych, obszary te należy przywrócić do poprzedniego użytkowania,
- ostateczne przesądzenie o możliwości lokalizacji odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 1000 kW – ogniw fotowoltaicznych, zostanie dokonane na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, jednak ich rozmieszczenie nie może powodować poszerzenia zasięgu stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu poza granice wyznaczonego obszaru.

VI. OBSZARY PRZEZNACZONE NA ROZMIESZCZENIE INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM (GMINNYM) I PONADLOKALNYM (POWIATOWYM)

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

Określa się, że inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym, służące zaspokojeniu potrzeb przede wszystkim mieszkańców gminy, mogą być lokalizowane na podstawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub decyzji lokalizacyjnych, podejmowanych zgodnie z procedurą określoną w aktualnych przepisach prawa, w tym w formie:

- obiektów usług publicznych,
- urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej zgodnie z przyjętym programami budowy tych urządzeń,
- terenów usług sportu i rekreacji,
- cmentarzy,
- innych celów publicznych określonych w przepisach odrębnych.

Realizacja kolejnych inwestycji będzie rozłożona w czasie i przeprowadzana etapowo zgodnie z przyjętymi przez władze gminy wieloletnimi prognozami finansowymi oraz corocznymi uchwałami budżetowymi.

2. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM (WOJEWÓDZKIM I KRAJOWYM)

Obszar przeznaczony pod realizację zachodniej obwodnicy Mławy i nowego przebiegu trasy krajowej S-7

Modernizacja układu komunikacyjnego gminy wymaga stworzenia dróg obwodowych dla ruchu tranzytowego. w tym celu wyznaczono w studium przebieg zachodniej obwodnicy Mławy i przebieg drogi ekspresowej S7 (w trakcie realizacji), precyzyjne linie rozgraniczające wyznaczone zostaną na podstawie opracowań technicznych lub w planach miejscowych.

Na obszarze gminy mogą zostać zlokalizowane inwestycje celu publicznego realizowane w ramach zadań, ujętych w ww. dokumentach, dla których nie ustalono konkretnej lokalizacji, lub ujęto ją np. jako całe województwo mazowieckie lub powiat mławski.

VII.OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEPROWADZENIA SCALEŃ I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, A TAKŻE OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ. OBSZARY OBJĘTE I WSKAZANE DO OBJĘCIA OPRACOWANIAM

MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.

Studium jest jedynym elementem procesu planistycznego, w którym problemy rozwoju gminy są rozstrzygane dla całego obszaru kompleksowo i długoterminowo, jednakże Studium nie jest przepisem gminnym i nie może stanowić podstawy do wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Dlatego też istnieje niezbędna potrzeba wykonania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla obszarów gdzie prowadzenie bieżącej polityki przestrzennej jest utrudnione bądź niemożliwe.

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego są podstawowym instrumentem realizacji polityki przestrzennej gminy, służą do racjonalnego zagospodarowania i porządkowania przestrzennego jej obszarów. Zakres, problematyka ich ustaleń określają i określać będą priorytetowe kierunki zagospodarowania objętych nimi terenów.

1. OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.

Obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości

Na obszarze gminy Wiśniewo nie występują obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

Obszary przestrzeni publicznych

Na obszarze gminy Wiśniewo nie występują obszary przestrzeni publicznych.

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

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

Zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych przeznaczenia gruntów rolnych klasy I – III oraz gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, wymagającego zgody, dokonuje się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Na obszarze gminy Wiśniewo wskazano obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze lub nieleśne, zgodnie z oznaczeniem na rysunku studium (Kierunki zagospodarowania przestrzennego).

Obszary dla których gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

Gmina Wiśniewo jest pokryta planami miejscowymi na 100% swojego obszaru. Zgodnie z uchwałami intencyjnymi Rady Gminy z 2019 r w toku opracowania jest nowa edycja planów miejscowych, które zastąpią plany obowiązujące.

Niezależnie od podjętych procedur nie wyklucza się możliwości opracowywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla innych obszarów (lub uchwalania w etapach opracowywanych planów) jeśli wystąpi taka potrzeba w trakcie realizacji programu rozwoju gminy.

VIII. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ

Wskazania w zakresie kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej

Gminę Wiśniewo charakteryzuje duży udział gruntów rolnych, aczkolwiek w przewadze są to gleby niskich klas bonitacyjnych, fragmenty gleb klas II-III są stosunkowo niewielkie. Głównym walorem rolnictwa w gminie jest jego rola w kształtowaniu krajobrazu, w tym terenów otwartych, oraz kształtowaniu systemu przyrodniczego poprzez różnicowanie siedlisk. Niekorzystnym zjawiskiem jest nagromadzenie na obszarze gminy wielu obiektów chowu zwierząt - kurników - sąsiadujących ze sobą w bliskich odległościach. Rolnictwo proekologiczne jest tu szansą dla dalszego poprawnego rozwoju tej gałęzi gospodarki. Głównymi zasadami kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej gminy są:

- ochrona przed zabudową terenów rolniczych, otwartych, mających istotne znaczenie przyrodnicze i krajobrazowe w systemie przyrodniczym gminy, poprzez niedopuszczenie do rozpraszania zabudowy;
- utrzymanie użytków zielonych;
- umożliwienie adaptacji istniejącej zabudowy rolniczej,
- ograniczenie nowej zabudowy w strefie R rolniczej przestrzeni produkcyjnej.
- ograniczenie realizacji kolejnych wielkoskalowych obiektów chowu i hodowli zwierząt, z możliwością modernizacji i rozbudowy zespołów istniejących oraz ich adaptacji na obiekty związane z produkcją roślinną,
- rozwój obiektów związanych z produkcją roślinną nie wywołująca dysharmonii w krajobrazie.
- ochrona gruntów najwyższych klas bonitacyjnych,
- zachowania równowagi elementów środowiskowych w strefach R oraz ZN.

Grunty rolne nie użytkowane, położone na przedpolu dużych kompleksów leśnych oraz w granicach obszaru NATURA 2000, powinny być poddane procesowi renaturalizacji.

Wskazania w zakresie kształtowania leśnej przestrzeni produkcyjnej

Udział terenów leśnych w powierzchni gminy wynosi ok. 5,9% – są to głównie lasy prywatne oraz w niewielkiej części lasy Skarbu Państwa. Lasy w granicach gminy (w tym lasy

prywatne) znajdują się pod zarządem nadleśnictwa Dwukoły. Gospodarka leśna na terenie gminy powinna uwzględniać:

- zachowanie zwartych kompleksów lasów o charakterze naturalnym i zbliżonym do naturalnego;
- prowadzenie gospodarki leśnej w oparciu o plany urządzania lasu, w tym uproszczone plany urządzania lasu;
- ochronę różnorodności biologicznej oraz wielofunkcyjność i zrównoważony rozwój lasów;
- utrzymanie funkcji ochronnych lasów;
- ochrona ostoi zwierząt;
- zalesianie nieużytków z wyjątkiem terenów występowania torfowisk.

IX. OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI I OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH

Na terenie gminy Wiśniewo nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz inne obszary narażone na niebezpieczeństwo występowania powodzi. Nie występują również obszary zagrożone zjawiskiem osuwania się mas ziemnych.

X. OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY

W granicach administracyjnych gminy Wiśniewo występują udokumentowane złoża kopalin oraz tereny i obszary górnicze przeznaczone pod eksploatację kopalin, a rysunku studium (Kierunki zagospodarowania przestrzennego) oznaczone symbolem PG (strefy eksploatacji złóż).

Na rysunku studium wskazano również perspektywiczne i prognostyczne obszary występowania kopalin. Na terenie gminy dopuszcza się poszukiwanie i rozpoznawanie złóż kopalin z przepisami odrębnymi. Po udokumentowaniu złoża określa się możliwość eksploatacji i przeznaczenie jako PG – teren eksploatacji kopalin. Studium dopuszcza możliwość wyznaczania nowych obszarów i terenów górniczych w obrębie rozpoznanych złóż surowców zgodnie z przepisami odrębnymi.

Eksploatacja złóż może być realizowana przez inwestora, który posiada koncesję na ich wydobycie, zgodnie z warunkami i w terminie określonym w tej koncesji. Na obszarze gminy Wiśniewo nie ustala się filaru ochronnego w żadnym złożu kopaliny.

Teren zakładu górniczego należy odpowiednio zabezpieczyć i w widoczny sposób oznaczyć przez umieszczenie tablic informacyjnych i ostrzegawczych. Ruch zakładu górniczego winien być prowadzony zgodnie z przepisami odrębnymi oraz przy zapewnieniu:

- bezpieczeństwa powszechnego,
- bezpieczeństwa pożarowego,
- prawidłowej i racjonalnej gospodarki złożem,

- ochrony środowiska,
- zapobiegania szkodom .

XI. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH

Na terenie gminy Wiśniewo nie występują pomniki zagłady ustalone przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady - nie wskazano więc takich terenów ani ustanowiono ich stref ochronnych,

XII.OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI ORAZ OBSZARY REWITALIZACJI

Obszary wymagające przekształceń

Na terenie gminy Wiśniewo nie wyznaczono obszarów wymagających przekształceń.

Obszary wymagające rehabilitacji

Na terenie gminy Wiśniewo nie wyznaczono obszarów wymagających rehabilitacji.

Obszary wymagające remediacji

Na terenie gminy Wiśniewo nie wyznaczono obszarów wymagających przekształceń.

Obszary wymagające rekultywacji

Rekultywacją powinny zostać objęte obszary zdegradowane i przekształcone przez działalność człowieka, a mianowicie tereny przeznaczone pod eksploatację kopalin (udokumentowane złoża, w których eksploatacja została zakończona). Aktualnie prowadzona jest eksploatacja złóż. W przyszłości, po wyczerpaniu zasobów złóż i zakończeniu eksploatacji, tereny te będą wymagały przeprowadzenia rekultywacji. Prawdłowo przeprowadzona rekultywacja, polegająca na przywróceniu wartości użytkowych i przyrodniczych terenom zdegradowanym, pozwala na wykorzystanie wartości użytkowych terenu. Tereny poeksploatacyjne należy rekultywować zgodnie z kierunkiem i w terminie określonym w decyzjach administracyjnych. Rekultywacja gruntów i zagospodarowanie terenów po działalności górniczej winny być prowadzone zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych.

Obszary wymagające rewitalizacji

Na terenie gminy Wiśniewo nie wyznaczono obszarów wymagających rewitalizacji.

XIII. OBSZARY ZDEGRADOWANE.

Na terenie gminy Wiśniewo nie wyznaczono obszarów zdegradowanych.

XIV. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH.

Tereny kolei są jedynymi w gminie Wiśniewo terenami zamkniętymi w granicach działek wskazanych poniżej w tabeli. Tereny te nie mają ustanowionej strefy ochronnej, jednakże w ich sąsiedztwie, w celu zapewnienia eksploatacji linii kolejowej, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także bezpieczeństwa ruchu kolejowego obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu transportu kolejowego.

Zostały one oznaczone na rysunku studium (Kierunki zagospodarowania przestrzennego) jako "KK – tereny kolejowe".

Obręb	Nr działek	uwagi
Modła	226/6, 226/6, 242/3, 259	
Otocznia Stara	15/3, 16/3, 17/2, 42/4, 47/4, 50/2, 51/3, 53/2, 60/2, 61/4, 66/2, 67/3, 71/2, 72/4, 90/2, 106, 188/3, 324/2, 325/2	

XV. ROZMIESZCZENIE OBSZARÓW, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ URZĄDZENIA WYTWARZAJĄCE ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 500 kW, A TAKŻE ICH STREF OCHRONNYCH ZWIĄZANYCH Z OGRANICZENIAMI W ZABUDOWIE ORAZ ZAGOSPODAROWANIU I UŻYTKOWANIU TERENU

Wyznacza się obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW (w tym o mocy zainstalowanej elektrycznej większej niż 1000kW, w tym na gruntach rolnych stanowiących użytki rolne klas V, VI, VIz i nieużytki) – elektrownie fotowoltaiczne, oznaczone na rysunku studium (Kierunki zagospodarowania przestrzennego) symbolem graficznym. Dodatkowo na terenach T położonych w Kowalewie dopuszczona jest realizacja biogazowni rolniczych, również o mocy przekraczającej 500 kW.

Faktyczna, dopuszczona w Studium lokalizacja elektrowni fotowoltaicznych, zostanie wskazana na etapie procedury sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zasięg stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, wyznaczonych od elektrowni fotowoltaicznych, musi mieścić się w granicach oznaczonego na rysunku studium (Kierunki zagospodarowania przestrzennego) obszaru, na którym rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW – elektrownie fotowoltaiczne.

Ostateczne przesądzenie o możliwości lokalizacji instalacji ogniw fotowoltaicznych zostanie dokonane na późniejszym etapie, jednak ich rozmieszczenie nie może powodować poszerzenia zasięgu stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu poza granice wyznaczonego obszaru.

Elektrownie fotowoltaiczne są bezobsługowe, nie wymagają budowy zaplecza socjalnego, ani infrastruktury wodno-kanalizacyjnej, nie są źródłem hałasu i zanieczyszczeń emitowanych do środowiska, nie oddziałują negatywnie ludzi i zwierzęta. Lokalizacja instalacji ogniw fotowoltaicznych musi być zgodna z przepisami odrębnymi. W granicach ww. obszarów dopuszcza się również lokalizację urządzeń i obiektów towarzyszących elektrowni fotowoltaicznej.

Zakazuje się lokalizowania nowych urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW (w tym o mocy zainstalowanej elektrycznej większej niż 1000kW, w tym na gruntach rolnych stanowiących użytki rolne klas V, VI, VIz i nieużytki), poza wyznaczonymi obszarami.

XVI. ROZMIESZCZENIE OBSZARÓW FUNKcjONALNYCH O ZNACZENIU LOKALNYM

Na terenie gminy Wiśniewo nie wyznaczono obszarów funkcjonalnym o znaczeniu lokalnym.

XVII. ROZMIESZCZENIE OBSZARÓW, NA KTÓRYCH ZLOKALIZOWANE BĘDĄ OBIEKTY HANDLOWE O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 M²

Obiekty handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² wskazano, zgodnie z rysunkiem "Kierunki rozwoju przestrzennego", na obszarze P położonym pomiędzy obecnym przebiegiem drogi krajowej nr 7 a nowym przebiegiem drogi ekspresowej S7, w północno-wschodnim krańcu gminy.

XVIII. WYTYCZNE DO MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

1. Treść tekstu i rysunku studium określają kierunki polityki przestrzennej gminy Wiśniewo, nie zawierają jednak ścisłych przesądzeń o granicach zainwestowania i użytkowania terenów. Ostateczne ustalenie granic terenów powinno być dokonywane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, gdzie mogą wystąpić niewielkie przesunięcia w stosunku do granicy działki ewidencyjnej i faktycznej lokalizacji zagospodarowania.

2. Korekta zasięgu poszczególnych terenów może być dokonywana pod warunkiem zachowania zasad zrównoważonego rozwoju, a w szczególności w oparciu o zasadę:

- kontynuacji funkcji podstawowej określonej na rysunku studium, o integralności zagospodarowania oraz infrastruktury technicznej i drogowej,
- konieczności realizacji inwestycji celu publicznego,
- nie rozpraszania obiektów i tworzenia zwartych zespołów zabudowy,
- nienaruszalności zasobów kulturowych,
- nienaruszalności cennych elementów systemu przyrodniczego.

3. Korekta zasięgu poszczególnych terenów nie może jednak przekraczać 50 m w stosunku do wyznaczonych w Studium przeznaczeń.

4. Dopuszcza się, aby funkcja dopuszczona w danym terenie (strefie) wyznaczonym w studium, nie będąca podstawowym kierunkiem przeznaczenia, stanowiła przeznaczenie podstawowe terenu wyznaczonego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

5. W planie miejscowym należy dążyć do uzupełniania terenów zabudowy mieszkaniowej zielenią ogólnodostępną (urządzoną), usługami publicznymi oraz usługami podstawowymi, należy pozostawiać istniejące ciekі z ich obudową biologiczną.

6. Dopuszcza się zawężanie zasięgu terenów inwestycyjnych wskazanych w studium jako kierunki przeznaczenia poprzez pozostawienie dotychczasowego charakteru terenu

7. W terenach oznaczonych symbolami P obowiązuje wprowadzenie pasa zieleni izolacyjnej tworzącej barierę wizualną i akustyczną, oddzielającą te tereny od sąsiadujących terenów mieszkaniowych.

8. Określona maksymalna wysokość zabudowy nie wyklucza sytuowania dominant o lokalizacji i wysokości określonej indywidualnie na podstawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, wynikającej z przesłanek kompozycyjnych.

9. Wskazana maksymalna wysokość zabudowy nie dotyczy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej – np. masztów telefonii komórkowej, instalacji kolektorów słonecznych, obiektów i urządzeń, których wysokość wynika m.in. z wymogów technologicznych, technicznych lub konstrukcyjnych.

10. Dla terenów, których istniejące zagospodarowanie przekracza określone w studium parametry i wskaźniki, ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego mogą ustalać je zgodnie ze stanem istniejącym pod warunkiem, iż nie narusza to przepisów odrębnych oraz pozostałych ustaleń Studium, w szczególności ustaleń dotyczących celów i kierunków zagospodarowania przestrzennego określonych w polityce przestrzennej.

11. W przypadku nieuzyskania zgody na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych lub leśnych na cele nierolnicze lub nieleśne dla obszarów wskazanych w studium, dopuszcza się pozostawienie terenu gruntów rolnych lub lasów w planie miejscowym,

12. Układ komunikacyjny wskazany na rysunku studium ma przebieg orientacyjny i nie obejmuje w pełni lokalnego układu komunikacyjnego. Dopuszcza się zmianę klasy technicznej i kategorii dróg wskazanych w niniejszym studium oraz korekty przebiegu wyznaczonych dróg publicznych na etapie sporządzania planu miejscowego, w zależności od

zaistniałych uwarunkowań i potrzeb oraz możliwości technicznych wytyczania i budowy tych dróg.

13. W opracowanym miejscowym planie dopuszcza się możliwość lokalizacji dróg publicznych niewskazanych w studium, na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi. Dla dróg publicznych niewyznaczonych w studium klasy techniczne określa się na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

14. Wskazane w Studium urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej oraz przebiegi sieci infrastruktury technicznej są przebiegami orientacyjnymi i mogą ulec korektom na etapie planów miejscowych, w oparciu o przepisy odrębne. Warunkiem zgodności ze studium jest utrzymanie określonej zasady ich przebiegu. Należy uznać, że miejscowy plan nie narusza ustaleń studium w sytuacji, gdy przedstawione w studium strefy techniczne od sieci i urządzeń infrastruktury w planie zostaną uaktualnione na podstawie przepisów odrębnych lub w związku ze zmianą ich przebiegu i lokalizacji urządzeń.

15. Opracowany miejscowy plan nie narusza zasady zgodności jego ustaleń z niniejszym studium w sytuacji umieszczenia w nim zaktualizowanych dokumentów (w trybie określonym w przepisach odrębnych) np. ewidencja zabytków, rejestr zabytków, spisu obiektów objętych ochroną przyrody, inwentaryzacji roślinności rzeczywistej klasyfikującej się do objęcia ochroną lub wykonania mapy roślinności planowanej podlegającej ochronie, wykazu terenów będących własnością gminy, terenów zamkniętych, zadań Planu Gospodarki Odpadami itp.

XIX. UZASADNIENIE I SYNTEZA PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ USTALEŃ PROJEKTU STUDIUM

Rada Gminy Wiśniewo podjęła uchwałę nr XVII/82 /16 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wiśniewo, która stanowi podstawę sporządzenia studium. Granicami obszaru objętego Studium są granice administracyjne gminy.

Zasadność zaktualizowania studium wynika z:

- ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r. określającej szczegółowe wymagania dotyczące zarówno zapisu problematyki studium jak i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
- Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy;
- potrzeby posiadania przez Radę Gminy aktualnej wersji studium, służącej jako podstawa do opracowywania zmian/nowych edycji miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla obszaru gminy lub jego fragmentów, nie naruszając aktualnej wersji studium, o czym mówi cytowana ustawa w art. 20.

Polityka przestrzenna gminy

Celem polityki przestrzennej gminy są przekształcenia ekonomiczne, społeczne i przestrzenne zmierzające do:

- wzrostu poziomu życia mieszkańców,
- tworzenia sprzyjających warunków rozwoju przedsiębiorczości,
- ochrony i wzbogacania środowiska przyrodniczego i kulturowego,
- racjonalizacji gospodarki zasobami gminy.

Wyznacza się kierunki działań dla osiągnięcia powyższych celów, które - konsekwentnie realizowane - zapewnią kształtowanie ładu przestrzennego gminy.

Działania w zakresie polityki przestrzennej zabudowy gminy - kształtowanie krajobrazu gminy

Władze gminy podejmą działania w kierunku:

- koncentracji zabudowy o charakterze podmiejskim, czyli zwartych osiedli zabudowy jednorodzinnej, w rejonie północnym, jako naturalnej kontynuacji zespołów osadnictwa Mławy;
- koncentracja zespołów produkcyjnych w sąsiedztwie głównych tras tranzytowych przebiegających przez gminę, w tym przede wszystkim w północno-wschodniej i wschodniej części gminy, w powiązaniu z węzłami drogi S7,
- zachowanie zespołów wsi jako skoncentrowanych, uzupełnionych nową zabudową mieszkaniowo-usługową, w tym także obiektami rekreacji indywidualnej,
- przestrzegania zasady, aby tereny otwarte tworzyły układy ciągłe, zachowanie korytarzy ekologicznych,
- opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla zespołów sołectw,
- przestrzegania, aby rozwój gminy odbywał się zgodnie z planami zagospodarowania przestrzennego, w szczególności wyznaczonymi w Studium jako obowiązkowe do wykonania,
- uzbrojenia nowych terenów inwestycyjnych.

Działania w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego

Władze gminy zapewnią ochronę wartości przyrodniczych i kulturowych gminy poprzez przestrzeganie i wdrażanie wskazań Studium w zakresie:

- kształtowania ciągów otwartych dolin rzek Mławki, Seracza wraz ze Starym Rowem, Sewerynki i ich dopływów,
- zachowania terenów otwartych rolnej przestrzeni produkcyjnej i zieleni naturalnej,
- zachowania zespołów zieleni parków podworskich,
- nierozlewania zabudowy na tereny otwarte,
- ochrony gruntów rolnych i leśnych,
- ochrony terenów położonych w granicach form ochrony przyrody,
- ochrony obiektów zabytkowych,

- nadzoru konserwatorskiego w granicach stanowisk archeologicznych.

Działania w zakresie komunikacji

W zakresie układu drogowego, władze gminy w porozumieniu z właściwymi zarządcami podejmą wszelkie działania modernizacyjne i inwestycyjne, zmierzające do:

- stworzenia systemu dróg obwodowych dla ruchu tranzytowego, w tym rozpoczęcia budowy pierwszego odcinka projektowanej obwodnicy zachodniej Mławy,
- dostosowania przekrojów ulicznych układu podstawowego do potrzeb ruchowych i wymagań jego bezpieczeństwa,
- poprawy stanu nawierzchni lokalnego układu ulicznego,
- poprawa ilości i jakości miejsc do parkowania.

W zakresie komunikacji autobusowej władze gminy będą inspirowały działania inwestycyjne polegające przede wszystkim na modernizacji przystanków autobusowych, poprzez budowę wiat i zatok postojowych.

W zakresie komunikacji rowerowej władze gminy podejmą działania zmierzające do sukcesywnego wdrażania systemu ścieżek rowerowych.

Działania w zakresie infrastruktury technicznej

W zakresie zaspokojenia potrzeb wodnych dla zwiększonej liczby odbiorców powinna nastąpić rozbudowa stacji wodociągowych bez konieczności rezerwacji dodatkowego terenu oraz ewentualne wykonanie nowych odwiertów studziennych, a także rozbudowy wodociągowej sieci rozdzielczej w gminie.

W zakresie odprowadzania ścieków wymagana będzie sukcesywna rozbudowa sieci rozdzielczej kanalizacji sanitarnej w poszczególnych zespołach wsi.

W zakresie kanalizacji deszczowej w okresie kierunkowym wymagana będzie budowa sieci w północno-wschodniej części gminy wraz z budową kolejnych zbiorników retencyjnych.

W zakresie gospodarki odpadami, władze gminy podejmą działania administracyjno-planistyczne w kierunku umożliwienia modernizacji i powiększenia istniejącej instalacji w Kosinach Bartosowych oraz:

- usprawnienia i zintensyfikowania selektywnej zbiórki odpadów stałych,
- gospodarczego wykorzystania odpadów,
- prowadzenia edukacji ekologicznej.

W zakresie ciepłownictwa powinna dokonać się podjęta już zmiana systemu spalania polegająca na unowocześnieniu procesu spalania węgla i stosowania paliw ekologicznych oraz sukcesywna modernizacja źródeł ogrzewania - w celu uzyskania oszczędności energetycznych należy wykonywać ocieplanie i docieplanie budynków,

W zakresie gazownictwa niezbędna jest budowa sieci gazowej obejmującej większość zabudowy w gminie.

W zakresie odnawialnych źródeł energii (OZE) zakłada się realizację urządzeń i farm z zakresu fotowoltaiki oraz biogazowni rolniczych (w ograniczonym obszarze).