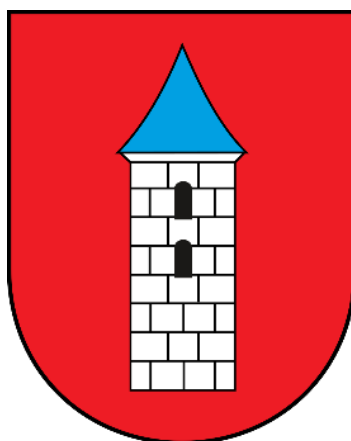




PLANOWANIE PRZESTRZENNE KONTRA DOROTA FRYNDT – HAŁABURDZIN, PAWEŁ HAŁABURDZIN PL. KOLEGIACKI 4/8 61-841 POZNAŃ  
TEL. FAX +48 61 851 53 55 GSM +48 604 157 242 email: kontra\_df@interia.pl

**UZASADNIENIE**  
**DO PLANU OGÓLNEGO GMINY BIEŻUŃ**  
**CZĘŚĆ TEKSTOWA**



BIEŻUŃ, POZNAŃ 2026

## Spis treści

1. Wstęp
2. Strefy planistyczne
  - 2.1. Podstawowe ustalenia
    - 2.1.1. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego
    - 2.1.2. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową
  - 2.2. Gminny katalog stref planistycznych
    - 2.2.1. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną
    - 2.2.2. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną
    - 2.2.3. Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową
    - 2.2.4. Strefa usługowa
    - 2.2.5. Strefa handlu wielkopowierzchniowego
    - 2.2.6. Strefa gospodarcza
    - 2.2.7. Strefa produkcji rolniczej
    - 2.2.8. Strefa infrastrukturalna
    - 2.2.9. Strefa zieleni i rekreacji
    - 2.2.10. Strefa cmentarzy
    - 2.2.11. Strefa górnictwa
    - 2.2.12. Strefa otwarta
    - 2.2.13. Strefa komunikacyjna
3. Obszar Uzupełnienia Zabudowy
4. Obszar Zabudowy Śródmiejskiej
5. Gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej
6. Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy
  - 6.1. Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego
  - 6.2. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa
  - 6.3. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny
  - 6.4. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału
  - 6.5. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy
  - 6.6. Strefy ochronne ujęć wody
  - 6.7. Obszary ochronne zbiorników wód śródładowych
  - 6.8. Obszary gruntów zmeliorowanych
  - 6.9. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi
  - 6.10. Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji
  - 6.11. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej
  - 6.12. Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej
  - 6.13. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne
  - 6.14. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne
  - 6.15. Obszary ograniczonego użytkowania
  - 6.16. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji
  - 6.17. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji
  - 6.18. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją
  - 6.19. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne
  - 6.20. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej
  - 6.21. Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego
  - 6.22. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu
  - 6.23. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe
  - 6.24. Wnioski zawarte w opracowaniu ekofizjograficznym w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska

## 1. Wstęp

Plan ogólny jest aktem prawa miejscowego, sporządzanym wyłącznie w formie danych przestrzennych i uchwalanym dla obszaru całej gminy, z wyłączeniem terenów zamkniętych innych niż ustalane przez ministra właściwego do spraw transportu. Stanowi zwięzły dokument wskazujący kierunek zagospodarowania przestrzennego ustalony w oparciu o ustaloną politykę przestrzenną jednostki. Jest on wiążący w odniesieniu do planów miejscowych i stanowiący podstawę do wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Jednocześnie nie wpływa bezpośrednio na inne decyzje administracyjne, w tym pozwolenie na budowę lub zgłoszenie budowy (nie stanowi podstawy do sprzeciwu).

Podstawą jego opracowania jest art. 13a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2024 poz. 1130 ze zm.), dalej u.p.z.p.

Gmina Biezuń przystąpiła do sporządzenia planu ogólnego gminy Biezuń uchwałą nr LIII/396/2024 Rady Miejskiej w Bieżuniu z dnia 26 marca 2024 r.

Zgodnie z art. 13h u.p.z.p. wraz z projektem planu ogólnego sporządza się uzasadnienie składające się z części tekstowej i graficznej.

Gmina Biezuń jest gminą miejsko - wiejską położoną w północno - zachodniej części województwa mazowieckiego w powiecie żuromińskim, w dorzeczu Skrwy Prawej. Od Płocka dzieli ją ok. 50 km, od Warszawy 140 km i 100 km od Torunia.

Gmina Biezuń graniczy z następującymi gminami:

- Lutocin (pow. żuromiński, woj. mazowieckie),
- Siemiątkowo (pow. żuromiński, woj. mazowieckie),
- Żuromin (pow. żuromiński, woj. mazowieckie),
- Rościszewo (pow. sierpecki, woj. mazowieckie),
- Zawidz (pow. sierpecki, woj. mazowieckie),
- Radzanów (pow. mławski, woj. mazowieckie),
- Szreńsk (pow. mławski, woj. mazowieckie).

Teren gminy podzielony jest na miasto Biezuń i 26 sołectw: Adamowo, Bielawy Gołuskie, Dąbrówki, Dźwierzno, Gołuszyn, Karniszyn, Karniszyn Parcele, Kobyla Łąka, Kocewo, Mak, Małocin, Myślin, Pełki, Pozga, Sadłowo, Sadłowo – Parcele, Sławęcín, Stanisławowo, Stawiszyn Łaziska, Stawiszyn Zwalewo, Strzeszewo, Trzaski, Wieluń Zalesie, Wilewo, Władysławowo, Zgliczyn Pobodzy.

Powierzchnia gminy wynosi ok. 12 139 ha, natomiast liczba mieszkańców w 2024 r. wyniosła 4 478 osoby. Miasto Biezuń jest jednym z najmniejszych miast w kraju liczącym ok. 1700 mieszkańców. Liczba mieszkańców zarówno w obrębie miasta jak i gminy systematycznie spada.

Gmina posiada charakter typowo rolniczy, z przewagą wielkotowarowej produkcji drobiu i trzody chlewnej oraz w mniejszym stopniu zbóż i roślin okopowych. Do przedsiębiorstw generujących nowe miejsca pracy zalicza się wyjątkowo gęsta i rozsiana po całym terenie gminy sieć zespołów budynków inwentarskich służących hodowli drobiu i trzody chlewnej.



Rysunek 1. Struktura istniejącej zabudowy

## 2. Strefy planistyczne

### 2.1. Podstawowe ustalenia

#### 2.1.1. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

Cały obszar gminy jest objęty obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, odpowiednio:

- uchwała nr VII/46/2019 Rady Miejskiej w Bieżuniu z dnia 26 marca 2019 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Kocewo, Myślin, Dźwierzno, Kobyla Łąka

- uchwała nr VII/47/2019 Rady Miejskiej w Bieżuniu z dnia 26 marca 2019 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Mak, Władysławowo, Adamowo,

- uchwała nr VII/48/2019 Rady Miejskiej w Bieżuniu z dnia 26 marca 2019 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Dąbrówki, Stanisławowo, Pozga

- uchwała nr VII/49/2019 Rady Miejskiej w Bieżuniu z dnia 26 marca 2019 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Karniszyn, Karniszyn – parcele, Sadłowo, Sadłowo – Parcele

- uchwała nr VII/50/2019 Rady Miejskiej w Bieżuniu z dnia 26 marca 2019 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Bielawy Gołuskie, Gołuszyn, Zgliczyn Pobodzy

- uchwała nr VII/51/2019 Rady Miejskiej w Bieżuniu z dnia 26 marca 2019 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Stawiszyn - Łaziska, Sławęcín

- uchwała nr VII/52/2019 Rady Miejskiej w Bieżuniu z dnia 26 marca 2019 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Stawiszyn - Zwalewo, Małocin, Trzaski, Wilewo, Pełki, Wieluń - Zalesie

- uchwała nr IX/63/2019 Rady Miejskiej w Bieżuniu z dnia 28 maja 2019 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części obrębu geodezyjnego Bieżunia,

- uchwała nr IX/64/2019 Rady Miejskiej w Bieżuniu z dnia 13 czerwca 2019 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowej części obrębu geodezyjnego Bieżunia,

- uchwała nr LIII/395/2024 Rady Miejskiej w Bieżuniu z dnia 26 marca 2024 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Strzeszewo, gmina Biezuń,

Ustalenia powyższych mpzp w międzyczasie zostały częściowo zmienione w szeregu uchwalonych punktowych zmianach.

## **2.1.2. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową**

### **2.1.2.1. Wyliczenie zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową**

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wyliczono zgodnie ze wzorem zawartym w rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (dalej rozporządzenie).

W pierwszym kroku wyliczono prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca wg następujących wzorów:

$$P_{20} (1) = 3P_0 - 2P_{-10}$$

$$P_{20} (2) = 2P_0 - P_{-20}$$

gdzie:

- $P_{20}$  - oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca wyrażoną w  $m^2$ .
- $P_0$  - oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi.
- $P_{-10}$  - oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane.
- $P_{-20}$  - oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane.

Do powyższych wyliczeń przyjęto następujące dane:

–  $P_0 = 32,20 m^2$  (przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę dla gminy Biezuń w roku 2024 udostępniona przez Główny Urząd Statystyczny – Bank Danych Lokalnych);

–  $P_{-10} = 26,80 m^2$  (przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę dla gminy Biezuń w roku 2014 udostępniona przez Główny Urząd Statystyczny – Bank Danych Lokalnych);

–  $P_{-20} = 24,10 m^2$  (przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę dla gminy Biezuń w roku 2004 udostępniona przez Główny Urząd Statystyczny – Bank Danych Lokalnych).

Po podstawieniu powyższych danych do wzorów otrzymano odpowiednio  $P_{20} (1) = 43,00 m^2$  oraz  $P_{20} (2) = 40,30 m^2$ .

Dla gminy Biezuń jako prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca przyjęto ( $P_{20}$ ) = 43,00  $m^2$ .

W drugim kroku obliczono zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową zgodnie ze wzorem:

$$ZAP = M_{20} - \frac{PUM_0}{P_{20}}$$

gdzie:

- ZAP - oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wyrażoną w liczbie osób.
- $M_{20}$  - oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększoną o 5%.
- $PUM_0$  - oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi.
- $P_{20}$  - oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

Do powyższych wyliczeń przyjęto następujące dane:

–  $M_{20} = 3\,217$  os. (prognozowana liczba mieszkańców gminy Biezuń w roku 2044, udostępniona przez Główny Urząd Statystyczny – Prognoza ludności na lata 2023-2060, powiększona o 5% tj.  $3\,378$  os. \* 1,05);

–  $PUM_0 = 143\,993$  m<sup>2</sup> (powierzchnia użytkowa mieszkań ogółem dla gminy Biezuń w roku 2024 udostępniona przez Główny Urząd Statystyczny – Bank Danych Lokalnych);

–  $P_{20} = 43,00$  m<sup>2</sup> (wartość wyliczona w poprzednim kroku);

Po podstawieniu powyższych danych do wzoru otrzymano zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową gminy Biezuń (ZAP) = 29 os.

Zgodnie z § 3 ust. 9 rozporządzenia w przypadku gdy obliczone zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wynosi mniej niż 500 w gminie, w której liczba mieszkańców zgodnie z najnowszymi danymi udostępnionymi przez statystykę publiczną wynosi mniej niż 5 000 i nie mniej niż 2 000 dopuszcza się przyjęcie (ZAP) = 500.

**W związku ze spełnieniem przez gminę Biezuń obu ww. warunków przyjęto zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową gminy Biezuń (ZAP) = 500 os.**

#### **2.1.2.2. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie**

Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, w kontekście planowania przestrzennego, to potencjał danego obszaru do zabudowy, wyrażony w liczbie mieszkańców, którą można na nim pomieścić. Prościej mówiąc jest to liczba osób, która może zamieszkać na danym terenie i nie powodować pogorszenia warunków jego funkcjonowania w kontekście społecznym, gospodarczym i przestrzennym.

Realizując założenia planu ogólnego, powinien on określać taką ilość nowych terenów niezabudowanych w gminie, aby zapewnić możliwość osiedlenia wyliczonego wyżej zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową gminy Biezuń Zgodnie z art. 13d ust. 2 u.p.z.p. suma chłonności terenów niezabudowanych w całej gminie, w strefach planistycznych dopuszczających zabudowę mieszkaniową, nie może być mniejsza niż 70% (350 os.) oraz większa niż 130% (650 os.) wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Biezuń.

Zgodnie z art. 13d u.p.z.p. wyznaczając strefy planistyczne obejmujące profile funkcjonalne dopuszczające zabudowę mieszkaniową (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną oraz strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową), przy obliczaniu chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej oraz obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy.

#### **Suma chłonności terenów niezabudowanych, na terenie obowiązujących planów miejscowych**

W związku z tym że liczba mieszkańców gminy posiada swoje bezpośrednie odzwierciedlenie i wyraża się poprzez ilość realizowanych mieszkań w celu obliczenia chłonności terenów niezabudowanych, na terenie obowiązujących planów miejscowych na terenie gminy Biezuń, szczegółowo przeanalizowano ilość wolnych, niezabudowanych parceli budowlanych położonych w granicach ustanowionych planami miejscowymi terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, wielorodzinną i zagrodową. Wielkość nowo wydzielanych działek budowlanych na tych terenach przyjęto jako tę najbardziej zbliżoną do istniejącego lokalnie charakteru oraz intensywności zabudowy już istniejącej w granicach poszczególnych jednostek terenowych. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ( MN, MN-U ) i zagrodowej ( RM ) przyjęto że na 1 niezabudowaną parcelę ( działkę budowlaną ) przypada 1 lokal mieszkalny w którym zamieszkuje 2,90 mieszkańców ( zgodnie z danymi GUS za rok 2024 ). Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnnej ( MWU ) przyjęto że w możliwym i najbardziej prawdopodobnym gabarycie nowo projektowanego budynku mieścić się będzie 8 lokali mieszkalnych.

Szczegółowa analiza istniejącego stanu zagospodarowania pozwoliła na ustalenie następujących danych wyjściowych :

## Miasto Biezuń – 241 lokali mieszkalnych na działkach niezabudowanych

tereny MNU1 (3), MWU1 (8), 1MN (14), 2MN (2), 3MN (1), 4MN (15), 5MN (9), 6MN (2), 3MNU (2), 6MNU (5), 7MNU (1), 8MNU (2), 12MNU (3), 13MNU (1), 14MNU (1), 16MNU (1), 18MNU (4), 19MNU (1), 20MNU (1), 24MNU (2), 25MNU (2), 27MNU (6), 28MNU (4), 29MNU (14), 31MNU (16), 32MNU (23), 33MNU (7), 35MNU (3), 36MNU (36), 38MNU (23), 40MNU (1), 45MNU (30), 46MNU (1)

## Pozostały obszar gminy Biezuń – 190 lokali mieszkalnych na działkach niezabudowanych

Obręb Adamowo – 2 lokale mieszkalne (tereny RM39, RM42)  
Obręb Bielawy Gołuskie – 16 lokali mieszkalnych (tereny RM2, RM5, RM6, RM7, RM9, RM35, MN2)  
Obręb Dąbrówki – 5 lokali mieszkalnych (tereny RM1, RM10, RM12, RM13, RM43, )  
Obręb Dźwierzno – 3 lokale mieszkalne (tereny RM36, RM37)  
Obręb Gołuszyn – 4 lokale mieszkalne (tereny RM12, RM13, RM36, RM37)  
Obręb Karniszyn – 29 lokali mieszkalnych (tereny RM67, RM68, RM70, RM86, MNU3, MNU4, MNU6)  
Obręb Karniszyn Parcele – 2 lokale mieszkalne (tereny RM60 i MN6)  
Obręb Kobyla Łąka – 10 lokali mieszkalnych (tereny RM11, RM14, RM15, RM22)  
Obręb Kocewo – 1 lokal mieszkalny (teren RM31)  
Obręb Mak – 2 lokale mieszkalne (tereny RM19, RM30)  
Obręb Małocin – 8 lokali mieszkalnych (tereny RM10, RM12, RM14)  
Obręb Myślin – 2 lokale mieszkalne (teren RM47)  
Obręb Pełki – 1 lokal mieszkalny (teren RM49)  
Obręb Pozga – 4 lokale mieszkalne (teren RM35, RM36, RM37)  
Obręb Sadłowo – 5 lokali mieszkalnych (tereny RM14, RM22, MNU2)  
Obręb Sadłowo Parcele – 11 lokali mieszkalnych (tereny RM28, RM30, RM42, RM87, MNU6)  
Obręb Sławęcín – 12 lokali mieszkalnych (tereny RM30, RM32, RM59, RM60, MN4)  
Obręb Stanisławowo – 2 lokale mieszkalne (teren RM47)  
Obręb Stawiszyn Łaziska – 4 lokale mieszkalne (teren MNU1)  
Obręb Stawiszyn Zwalewo – 6 lokali mieszkalnych (tereny RM4, RM40, RM45, RM47, RM61)  
Obręb Strzeszewo – 29 lokali mieszkalnych (tereny RM1, RM2, RM3, RM4, RM5, RM6, RM7, RM8, RM9, RM12)  
Obręb Wielun Zalesie – 2 lokale mieszkalne (teren RM53)  
Obręb Wilewo – 0 lokali mieszkalnych  
Obręb Władysławowo – 14 lokali mieszkalnych (tereny RM4, RM7, RM14, RM17, MN1)  
Obręb Trzaski – 1 lokal mieszkalny (teren RM18)  
Obręb Zgliczyn Pobodzy – 15 lokali mieszkalnych (tereny MN4, MN5, MN6)

By zaistniała możliwość wyznaczenia nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową na terenie gminy Biezuń to  $M_{130\%} > M_p$

$M_{130\%}$  - Liczba nowych lokali mieszkalnych możliwych do realizacji w ramach limitu 130% zapotrzebowania na nową zabudowę – 224 szt. - odpowiadająca liczbie 650 mieszkańców\*.

$M_p$  – Chłonność terenów niezabudowanych w mpzp wyrażona w liczbie nowych lokali mieszkalnych na terenie całej gminy – 431 szt. – odpowiadające liczbie 1250 mieszkańców\*.

\* Zastosowano aktualny współczynnik ilości mieszkańców przypadających na 1 mieszkanie w gminie Biezuń - 2,90 (2024 r.)

W związku z tym, że liczba nowych lokali mieszkalnych możliwych do realizacji w ramach limitu 130% zapotrzebowania na nową zabudowę jest mniejsza niż chłonność terenów niezabudowanych w obowiązujących mpzp :

$$M_{130\%} < M_p$$

$$650 \text{ mieszkańców} < 1250 \text{ mieszkańców}$$

zgodnie z art. 13d.3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym **nie zachodzi możliwość lokalizacji w Planie Ogólnym Gminy Biezuń nowych terenów przewidzianych pod zabudowę mieszkaniową** (jednorodzinną, wielorodzinną i zagrodową).

Ze względu na objęcie całego obszaru gminy ustaleniami obowiązujących planów miejscowych nie zachodzi potrzeba wyznaczenia obszarów uzupełnienia zabudowy (OUZ).

## 2.2. Gminny katalog stref planistycznych

W planie ogólnym dla gminy Biezuń wyznaczono następujące kategorie stref planistycznych:

- SW – strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną,
- SJ – strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- SZ – strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową,
- SU – strefy usługowe,
- SP – strefę gospodarczą,
- SR – strefy produkcji rolniczej,
- SI – strefy infrastrukturalne,
- SN – strefy zieleni i rekreacji,
- SC – strefy cmentarzy,
- SO – strefy otwarte,
- SK – strefy komunikacyjne.

Dla wszystkich wyżej wymienionych stref określone zostały podstawowe profile funkcjonalne oraz w niektórych przypadkach profile dodatkowe.

Określone zostały również wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy – obowiązkowo dla stref od pkt. 1 do 6, fakultatywnie dla stref od pkt. 7 do 11.

Dodatkowo określono wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, nie mniejszego niż wynika to z przepisów § 2. ust. 1. Rozporządzenia – obowiązkowo dla stref od pkt. 1 do 9, fakultatywnie dla stref od pkt. 11 do 12.

Przyjęte założenia przy wyznaczaniu stref planistycznych uwzględniały zarówno lokalne potrzeby, jak i potencjał przestrzeni, co pozwoliło na wyznaczenie stref optymalnych dla realizacji długoterminowej wizji rozwoju gminy. Przy wyznaczaniu stref planistycznych decydujące znaczenie miała obecna struktura funkcjonalno-przestrzenna gminy, a także polityka rozwoju przestrzennego gminy zawarta w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

### 2.2.1. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną ( SW )

Na terenie gminy Biezuń tereny z zabudową mieszkaniową wielorodzinną występują w obrębie miasta Biezuń oraz w miejscowości Sławęcín. W planie ogólnym zdecydowano się wyznaczyć strefy planistyczne przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną jedynie w miejscach i zakresie tożsamym z obowiązującymi mpzp. Wielkości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej ustalono w sposób zbieżny z ustaleniami obowiązujących mpzp.

Profil podstawowy: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

**Tabela 1. Gminny katalog wyznaczonych stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną**

Symbol	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1SW	-	1,2	40	15	30
2SW	-	1,2	40	15	40
3SW	-	1,2	40	15	30
4SW	-	0,8	40	10	40

### 2.2.2. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną ( SJ )

Objemuje istniejące i przewidziane pod zabudowę tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami ( MN i MNU ) w zakresie zgodnym z

obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Nie wyznacza się nowych terenów przewidzianych pod lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Profil podstawowy: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

**Tabela 2. Gminny katalog wyznaczonych stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodziną**

Symbol	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1SJ	-	0,8	40	12,0	40
2SJ	-	0,6	30	12,0	40
3SJ	-	0,8	40	12,0	50
4SJ	-	0,6	30	12,0	40
5SJ	-	0,6	30	12,0	40
6SJ	-	0,6	30	12,0	40
7SJ	-	0,6	30	12,0	40
8SJ	-	0,6	30	12,0	40
9SJ	-	0,6	30	12,0	40
10SJ	-	0,6	30	12,0	40
11SJ	-	0,6	30	12,0	40
12SJ	-	0,6	30	12,0	40
13SJ	-	0,6	30	12,0	40
14SJ	-	0,6	30	12,0	40
15SJ	-	0,6	30	12,0	40
16SJ	-	0,6	30	12,0	40
17SJ	-	0,6	30	12,0	40
18SJ	-	0,6	30	12,0	40
19SJ	-	0,6	30	12,0	40
20SJ	-	0,6	30	12,0	40
21SJ	-	0,6	30	12,0	40
22SJ	-	0,6	30	12,0	40
23SJ	-	0,6	30	12,0	40
24SJ	-	0,6	30	12,0	40
25SJ	-	0,6	30	12,0	40
26SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	8,0	40
27SJ	-	0,6	30	12,0	40
28SJ	-	0,6	30	12,0	40
29SJ	-	-	0,6	30	12,0
30SJ	-	-	0,6	30	12,0
31SJ	-	0,6	30	12,0	40
32SJ	-	0,6	30	12,0	40
33SJ	-	0,6	30	12,0	40
34SJ	-	0,6	30	12,0	40
35SJ	-	0,6	30	12,0	40
36SJ	-	0,6	30	12,0	40
37SJ	-	0,6	30	12,0	40
38SJ	-	0,6	30	12,0	40
39SJ	-	0,6	30	12,0	40
40SJ	-	0,6	30	12,0	40
41SJ	-	0,6	30	12,0	40

42SJ	-	0,6	30	12,0	40
43SJ	-	0,6	30	12,0	40
44SJ	-	0	0	6,0	40

### 2.2.3. Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową ( SZ )

Obejmuje tereny zabudowy zagrodowej, w tym pojedyncze zagrody i gospodarstwa rolne, na obszarze całej gminy. W planie ogólnym tereny przeznaczone pod zabudowę zagrodową wyznaczono wyłącznie w zakresie zgodnym z obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Dla zapewnienia rozwoju gospodarstw rolnych o nowe obiekty gospodarcze i budowę rolnicze ( silosy) na podstawie analizy stanu zagospodarowania wynikającego z ortofotomapy i składanych wniosków mieszkańców w nieznacznym zakresie zaktualizowano granice istniejących terenów przewidzianych pod te gospodarstwa.

Profil podstawowy: teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

**Tabela 3. Gminny katalog wyznaczonych stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową**

Symbol	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1SZ	teren biogazowni, teren usług	0,4	40	30.0	30
2SZ	teren biogazowni, teren usług	0,4	40	30.0	30
3SZ	teren biogazowni, teren usług	0,4	40	30.0	30
4SZ	teren biogazowni, teren usług	0,4	40	30.0	30
5SZ	-	0,6	40	15.0	30
6SZ	teren biogazowni, teren usług, teren zieleni naturalnej	0,6	40	25.0	30
7SZ	teren usług	0,6	40	15.0	30
8SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej	0,6	40	25.0	30
9SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej	0,6	40	25.0	30
10SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej	0,6	40	25.0	30
11SZ	teren usług	0,6	40	15.0	30
12SZ	teren usług	0,6	40	15.0	30
13SZ	teren zieleni naturalnej	0,6	40	25.0	30
14SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej	0,6	40	25.0	30
15SZ	teren usług	0,6	40	25.0	30
16SZ	teren usług	0,6	40	25.0	30
17SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej	0,6	40	25.0	30
18SZ	teren zieleni naturalnej	0,6	40	25.0	30
19SZ	teren biogazowni, teren usług, teren zieleni naturalnej	0,6	40	25.0	30
20SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej	0,6	40	25.0	30
21SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej	0,6	40	25.0	30
22SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej	0,6	40	25.0	30
23SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej	0,6	40	25.0	30
24SZ	teren biogazowni, teren usług	0,6	40	25.0	30
25SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej	0,6	40	25.0	30
26SZ	teren usług	0,6	40	15.0	30
27SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej	0,6	40	15.0	30
28SZ	teren biogazowni, teren usług, teren zieleni naturalnej	0,6	40	25.0	30
29SZ	-	0,6	40	25.0	30
30SZ	-	0,6	40	25.0	30

31SZ	teren biogazowni, teren usług, teren zieleni naturalnej	0,6	40	25.0	30
32SZ	teren usług	0,6	40	25.0	30
33SZ	-	0,6	40	15.0	30
34SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej	0,6	40	25.0	30
35SZ	teren usług	0,6	40	15.0	30
36SZ	teren usług	0,6	40	15.0	30
37SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej	0,6	40	25.0	30
38SZ	teren usług	0,6	40	15.0	30
39SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej	0,6	40	15.0	30
40SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej	0,6	40	25.0	30
41SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej	0,6	40	15.0	30
42SZ	teren usług	0,6	40	15.0	30
43SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej	0,6	40	15.0	30
44SZ	teren usług	0,6	40	15.0	30
45SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej	0,6	40	15.0	30
46SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej	0,6	40	15.0	30
47SZ	-	0,6	40	15.0	30
48SZ	-	0,6	40	15.0	30
49SZ	-	0,6	40	15.0	30
50SZ	teren biogazowni, teren usług,	0,6	40	25.0	30
51SZ	teren biogazowni, teren usług,	0,6	40	25.0	30
52SZ	teren usług	0,6	40	15.0	30
53SZ	teren usług	0,6	40	15.0	30
54SZ	teren biogazowni, teren usług,	0,6	40	25.0	30
55SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej	0,6	40	15.0	30
56SZ	teren biogazowni, teren usług, teren zieleni naturalnej	0,6	40	25.0	30
57SZ	teren biogazowni, teren zieleni naturalnej	0,6	40	25.0	30
58SZ	teren biogazowni, teren usług, teren zieleni naturalnej	0,6	40	25.0	30
59SZ	teren biogazowni, teren usług, teren zieleni naturalnej	0,6	40	25.0	30
60SZ	teren usług	0,6	40	15.0	30
61SZ	teren biogazowni, teren usług	0,6	40	25.0	30
62SZ	teren biogazowni, teren usług	0,6	40	25.0	30
63SZ	teren biogazowni, teren usług, teren zieleni naturalnej	0,6	40	25.0	30
64SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej	0,6	40	15.0	30
65SZ	teren usług	0,6	40	25.0	30
66SZ	teren usług	0,6	40	25.0	30
67SZ	teren usług	0,6	40	25.0	30
68SZ	teren usług	0,6	40	25.0	30
69SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej	0,6	40	15.0	30
70SZ	teren usług	0,6	40	25.0	30
71SZ	teren usług	0,6	40	15.0	30
72SZ	teren usług	0,6	40	15.0	30
73SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej	0,6	40	15.0	30
74SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej	0,6	40	15.0	30
75SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej	0,6	40	15.0	30
76SZ	teren usług	0,6	40	15.0	30
77SZ	teren usług	0,6	40	15.0	30

78SZ	teren biogazowni, teren usług	0,6	40	25.0	30
79SZ	teren usług	0,6	40	15.0	30
80SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej	0,6	40	15.0	30
81SZ	teren usług	0,6	40	25.0	30
82SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej	0,6	40	15.0	30
83SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej	0,6	40	15.0	30
84SZ	teren zieleni naturalnej	0,6	40	15.0	30
85SZ	teren usług	0,6	40	25.0	30
86SZ	teren zieleni naturalnej	0,6	40	15.0	30
87SZ	teren usług	0,6	40	25.0	30
88SZ	teren usług	0,6	40	25.0	30
89SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej	0,6	40	15.0	30
90SZ	teren usług	0,6	40	15.0	30
91SZ	teren usług	0,6	40	25.0	30
92SZ	teren usług	0,6	40	15.0	30
93SZ	teren usług	0,6	40	15.0	30
94SZ	-	0,6	40	25.0	30
95SZ	-	0,6	40	15.0	30
96SZ	-	0,6	40	15.0	30
97SZ	teren usług	0,6	40	15.0	30
98SZ	teren usług	0,6	40	15.0	30
99SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej	0,6	40	15.0	30
100SZ	teren usług	0,6	40	15.0	30
101SZ	teren usług	0,6	40	25.0	30
102SZ	teren usług	0,6	40	15.0	30
103SZ	teren usług	0,6	40	15.0	30
104SZ	-	0,6	40	25.0	30
105SZ	teren usług	0,6	40	25.0	30
106SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej	0,6	40	15.0	30
107SZ	teren usług	0,6	40	15.0	30
108SZ	teren usług	0,6	40	15.0	30
109SZ	teren usług	0,6	40	25.0	30
110SZ	teren usług	0,6	40	15.0	30
111SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej	0,6	40	25.0	30
112SZ	teren usług	0,6	40	25.0	30
113SZ	teren usług	0,6	40	15.0	30
114SZ	teren zieleni naturalnej	0,6	40	15.0	30
115SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej	0,6	40	15.0	30
116SZ	teren biogazowni, teren usług	0,6	40	25.0	30
117SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej	0,6	40	25.0	30
118SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej	0,6	40	25.0	30
119SZ	teren usług	0,6	40	25.0	30
120SZ	teren usług	0,6	40	15.0	30
121SZ	teren usług	0,6	40	15.0	30
122SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej	0,6	40	15.0	30
123SZ	teren usług	0,6	40	15.0	30
124SZ	teren usług	0,6	40	25.0	30
125SZ	teren biogazowni, teren usług, teren zieleni naturalnej	0,6	40	25.0	30
126SZ	teren biogazowni, teren usług, teren zieleni naturalnej	0,6	40	25.0	30
127SZ	teren usług	0,6	40	25.0	30

128SZ	teren usług	0,6	40	25.0	30
129SZ	teren usług	0,6	40	15.0	30
130SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej	0,6	40	25.0	30
131SZ	-	0,6	40	15.0	30
132SZ	teren usług	0,6	40	15.0	30
133SZ	teren usług	0,6	40	15.0	30
134SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej	0,6	40	25.0	30
135SZ	teren usług	0,6	40	15.0	30
136SZ	teren usług	0,6	40	15.0	30
137SZ	teren usług	0,6	40	15.0	30
138SZ	teren usług	0,6	40	15.0	30
139SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej	0,6	40	15.0	30
140SZ	teren usług	0,6	40	15.0	30
141SZ	teren usług	0,6	40	25.0	30
142SZ	-	0,6	40	15.0	30
143SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej	0,6	40	25.0	30
144SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej	0,6	40	25.0	30
145SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej	0,6	40	25.0	30
146SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej	0,6	40	15.0	30
147SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej	0,6	40	15.0	30
148SZ	teren usług	0,6	40	25.0	30
149SZ	teren usług	0,6	40	15.0	30
150SZ	teren usług	0,6	40	15.0	30
151SZ	teren usług	0,6	40	15.0	30
152SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej	0,6	40	15.0	30
153SZ	teren usług	0,6	40	15.0	30
154SZ	teren usług,	0,6	40	25.0	30
155SZ	teren biogazowni, teren usług	0,6	40	25.0	30
156SZ	teren usług	0,6	40	15.0	30
157SZ	teren usług	0,6	40	25.0	30
158SZ	teren biogazowni, teren usług	0,6	40	25.0	30
159SZ	teren biogazowni, teren usług	0,6	40	25.0	30
160SZ	teren biogazowni, teren usług	0,6	40	25.0	30
161SZ	-	0,6	40	15.0	30
162SZ	-	0,6	40	15.0	30
163SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej	0,6	40	15.0	30
164SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej	0,6	40	25.0	30
165SZ	-	0,6	40	25.0	30
166SZ	teren biogazowni, teren usług	0,6	40	25.0	30
167SZ	teren usług	0,6	40	25.0	30
168SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej	0,6	40	15.0	30
169SZ	teren usług	0,6	40	15.0	30
170SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej	0,6	40	15.0	30
171SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej	0,6	40	15.0	30
172SZ	teren usług	0,6	40	15.0	30
173SZ	teren usług	0,6	40	25.0	30
174SZ	teren usług	0,6	40	25.0	30
175SZ	teren usług	0,6	40	25.0	30
176SZ	-	0,6	40	15.0	30
177SZ	teren usług	0,6	40	25.0	30
178SZ	teren usług	0,6	40	25.0	30

179SZ	teren usług	0,6	40	15.0	30
180SZ	teren biogazowni, teren usług	0,6	40	25.0	30
181SZ	teren biogazowni, teren usług	0,6	40	25.0	30
182SZ	teren usług	0,6	40	25.0	30
183SZ	teren usług	0,6	40	25.0	30
184SZ	teren usług	0,6	40	15.0	30
185SZ	teren usług	0,6	40	15.0	30
186SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej	0,6	40	15.0	30
187SZ	teren usług	0,6	40	15.0	30
188SZ	teren usług	0,6	40	15.0	30
189SZ	teren usług	0,6	40	15.0	30
190SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej	0,6	40	15.0	30
191SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej	0,6	40	15.0	30
192SZ	teren usług	0,6	40	15.0	30
193SZ	teren usług	0,6	40	15.0	30
194SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej	0,6	40	15.0	30
195SZ	teren biogazowni, teren usług	0,6	40	15.0	30
196SZ	teren usług	0,6	40	15.0	30
197SZ	teren usług	0,6	40	15.0	30
198SZ	teren biogazowni, teren usług	0,6	40	25.0	30
199SZ	-	0,6	40	25.0	30
200SZ	teren usług	0,6	40	15.0	30
201SZ	teren usług	0,6	40	15.0	30
202SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej	0,6	40	15.0	30
203SZ	teren usług	0,6	40	25.0	30
204SZ	teren usług	0,6	40	25.0	30
205SZ	teren usług	0,6	40	15.0	30
206SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej	0,6	40	25.0	30
207SZ	teren biogazowni, teren usług	0,6	40	25.0	30
208SZ	teren biogazowni, teren usług	0,6	40	25.0	30
209SZ	teren usług	0,6	40	25.0	30
210SZ	teren biogazowni, teren usług	0,6	40	25.0	30
211SZ	teren usług	0,6	40	25.0	30
212SZ	teren usług	0,6	40	15.0	30
213SZ	teren usług	0,6	40	25.0	30
214SZ	teren usług	0,6	40	15.0	30
215SZ	teren zieleni naturalnej	0,6	40	15.0	30
216SZ	teren usług	0,6	40	15.0	30
217SZ	teren biogazowni, teren usług	0,6	40	25.0	30
218SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej	0,6	40	15.0	30
219SZ	teren usług	0,6	40	25.0	30
220SZ	teren usług	0,6	40	25.0	30
221SZ	teren usług	0,6	40	15.0	30
222SZ	teren usług	0,6	40	15.0	30
223SZ	teren usług	0,6	40	15.0	30
224SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej	0,6	40	15.0	30
225SZ	teren biogazowni, teren usług, teren zieleni naturalnej	0,6	40	25.0	30
226SZ	teren usług	0,6	40	15.0	30
227SZ	teren usług	0,6	40	15.0	30
228SZ	teren usług	0,6	40	15.0	30
229SZ	teren usług	0,6	40	15.0	30

230SZ	teren usług	0,6	40	15.0	30
231SZ	-	0,6	40	15.0	30
232SZ	-	0,6	40	15.0	30
233SZ	teren usług	0,6	40	15.0	30
234SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej	0,6	40	15.0	30
235SZ	teren usług	0,6	40	15.0	30
236SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej	0,6	40	15.0	30
237SZ	teren usług	0,6	40	15.0	30
238SZ	teren usług	0,6	40	15.0	30
239SZ	teren usług	0,6	40	15.0	30
240SZ	teren usług	0,6	40	15.0	30
241SZ	teren usług	0,6	40	15.0	30
242SZ	teren usług	0,6	40	15.0	30
243SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej	0,6	40	15.0	30
244SZ	teren usług	0,6	40	15.0	30
245SZ	teren biogazowni, teren usług	0,6	40	25.0	30
246SZ	teren usług	0,6	40	15.0	30
247SZ	teren usług	0,6	40	15.0	30
248SZ	teren usług	0,6	40	15.0	30
249SZ	teren biogazowni, teren usług, teren zieleni naturalnej	0,6	40	15.0	30
250SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej	0,6	40	25.0	30
251SZ	teren biogazowni, teren usług, teren zieleni naturalnej	0,6	40	15.0	30
252SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej	0,6	40	25.0	30
253SZ	teren usług	0,6	40	15.0	30
254SZ	-	0,6	40	15.0	30
255SZ	teren usług	0,6	40	25.0	30
256SZ	-	0,6	40	15.0	30
257SZ	-	0,6	40	15.0	30
258SZ	teren usług	0,6	40	15.0	30
259SZ	-	0,6	40	15.0	30
260SZ	teren usług	0,6	40	25.0	30
261SZ	teren usług	0,6	40	25.0	30
262SZ	teren usług	0,6	40	15.0	30
263SZ	teren usług	0,6	40	15.0	30
264SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej	0,6	40	15.0	30
265SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej	0,6	40	15.0	30
266SZ	teren usług	0,6	40	15.0	30
267SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej	0,6	40	25.0	30
268SZ	teren usług	0,6	40	15.0	30
269SZ	teren usług	0,6	40	15.0	30
270SZ	teren biogazowni, teren usług	0,6	40	25.0	30
271SZ	teren usług	0,6	40	15.0	30
272SZ	teren usług	0,6	40	15.0	30
273SZ	teren biogazowni, teren usług	0,6	40	25.0	30
274SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej	0,6	40	15.0	30
275SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej	0,6	40	15.0	30
276SZ	teren usług	0,6	40	15.0	30
277SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej	0,6	40	15.0	30
278SZ	teren biogazowni, teren usług, teren zieleni naturalnej	0,6	40	25.0	30

279SZ	teren usług	0,6	40	15.0	30
280SZ	teren usług	0,6	40	15.0	30
281SZ	teren usług	0,6	40	25.0	30
282SZ	teren usług	0,6	40	15.0	30
283SZ	teren usług	0,6	40	15.0	30
284SZ	teren usług	0,6	40	25.0	30
285SZ	teren usług	0,6	40	15.0	30
286SZ	teren usług	0,6	40	25.0	30
287SZ	teren usług	0,6	40	15.0	30
288SZ	teren usług	0,6	40	15.0	30
289SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej	0,6	40	15.0	30
290SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej	0,6	40	15.0	30
291SZ	teren usług	0,6	40	15.0	30
292SZ	teren biogazowni, teren usług	0,6	40	25.0	30
293SZ	teren usług	0,6	40	15.0	30
294SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej	0,6	40	15.0	30
295SZ	teren usług	0,6	40	15.0	30
296SZ	teren usług	0,6	40	15.0	30
297SZ	teren biogazowni, teren usług	0,6	40	25.0	30
298SZ	teren usług	0,6	40	15.0	30
299SZ	teren usług	0,6	40	15.0	30
300SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej	0,6	40	25.0	30
301SZ	teren usług	0,6	40	15.0	30
302SZ	teren usług	0,6	40	25.0	30
303SZ	teren usług	0	0	6,0	40
304SZ	teren usług	0	0	6,0	40
305SZ	teren usług	0	0	6,0	40

#### 2.2.4. Strefa usługowa ( SU )

Obejmuje istniejące i projektowane tereny usług w tym usługi zdrowia i pomocy społecznej, edukacji, sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, kultu religijnego, bezpieczeństwa i porządku publicznego, biurowe i administracji oraz usługi komercyjne. W planie ogólnym tereny przeznaczone pod zabudowę usługową wyznaczono w zakresie zgodnym z obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Dodatkowo przewidziano możliwość rozwoju usług o charakterze komercyjnym wzdłuż dróg wojewódzkich i powiatowych w miejscach zapewniających dobrą dostępność komunikacyjną gdzie wyznaczono w POG szereg nowych stref usługowych.

Podkreślić również należy że rezerwy terenowe pod funkcję usługową zapewnione zostały w ramach pozostałych stref planistycznych, obejmujących tereny niezabudowane, dla których wyznaczony został podstawowy lub dodatkowy profil funkcjonalny: teren usług lub inny profil uszczegóławiający konkretny rodzaj usług.

Profil podstawowy: teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

**Tabela 4. Gminny katalog wyznaczonych stref usługowych**

Symbol	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej	0,5	50	20,0	30
2SU	-	0,4	40	12,0	30
2SU	-	0,5	40	15,0	30
4SU	teren składów i magazynów	0,5	50	15,0	30
5SU	-	0,5	50	10,0	30

6SU	teren składów i magazynów	0,5	50	15,0	30
7SU	teren składów i magazynów	0,5	50	15,0	30
8SU	teren zieleni naturalnej, teren wód	1,5	50	20,0	40
9SU	teren zieleni naturalnej	0,5	50	12,0	30
10SU	-	1,0	50	12,0	30
11SU	-	1,0	50	12,0	30
12SU	-	0,5	50	12,0	40
13SU	-	0,5	50	12,0	30
14SU	teren składów i magazynów	0,5	50	15,0	30
15SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej	0,5	50	15,0	30
16SU	-	2,1	70	15,0	20
17SU	-	0,5	40	15,0	40
18SU	-	0,8	50	15,0	40
19SU	-	0,5	50	12,0	30
20SU	-	0,5	50	12,0	30
21SU	teren składów i magazynów	0,5	50	20,0	30
22SU	teren składów i magazynów	0,5	50	12,0	30
23SU	teren składów i magazynów	0,5	50	12,0	30
24SU	-	0,5	50	12,0	30
25SU	-	0,5	50	12,0	30
26SU	-	1,0	50	12,0	30
27SU	-	0,5	50	12,0	30
28SU	teren składów i magazynów	0,5	50	15,0	30
29SU	teren składów i magazynów	0,5	50	15,0	40
30SU	-	0,5	50	15,0	30
31SU	-	0,6	40	25,0	30
32SU	-	2,1	70	15,0	20
33SU	teren składów i magazynów	0,5	50	15,0	30
34SU	teren składów i magazynów	0,5	50	15,0	30
35SU	-	0,5	50	15,0	30
36SU	teren składów i magazynów	0,5	50	15,0	30
37SU	teren składów i magazynów	0,5	40	15,0	30
38SU	-	0,5	50	15,0	40
39SU	-	0,5	50	12,0	30
40SU	-	0,5	50	15,0	40
41SU	-	0,5	40	12,0	40
42SU	teren składów i magazynów	0,5	50	15,0	40
43SU	-	0,5	50	12,0	40
44SU	-	0,5	50	15,0	40
45SU	-	0,4	60	15,0	60
46SU	-	0,5	50	15,0	30
47SU	-	0,4	40	20,0	50
48SU	-	0,5	50	15,0	30
49SU	-	0,5	40	15,0	40
50SU	-	0,5	40	7,0	40
51SU	-	0,5	50	12,0	30
52SU	teren składów i magazynów	0,5	50	15,0	30
53SU	-	0,5	50	12,0	30
54SU	-	0,5	50	15,0	40
55SU	teren składów i magazynów	0,5	50	15,0	40
56SU	teren składów i magazynów	0,5	50	15,0	30

57SU	-	0,5	50	12,0	40
58SU	teren składów i magazynów	0,5	50	12,0	40
59SU	-	0,5	50	12,0	30
60SU	-	0,5	50	12,0	30
61SU	-	0	0	6,0	40

### 2.2.5. Strefa handlu wielkopowierzchniowego ( SH )

Na obszarze gminy Bieżeń z powodu niskiego zapotrzebowania na tego typu obiekty nie wyznacza się stref handlu wielkopowierzchniowego.

### 2.2.6. Strefa gospodarcza ( SP )

Obejmuje istniejące i projektowane tereny produkcji przemysłowej (zakłady produkcyjne oraz warsztaty i inne produkcyjne obiekty przemysłowe). W planie ogólnym tereny przeznaczone pod zabudowę przemysłową wyznaczono w zakresie zgodnym z obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

Profil podstawowy: teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

**Tabela 5. Gminny katalog wyznaczonych stref gospodarczych**

Symbol	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1SP	teren usług	0,7	70	15,0	20
2SP	teren usług	0,7	70	15,0	20
3SP	teren usług	0,7	70	15,0	20
4SP	teren usług	0,7	70	15,0	20
5SP	teren usług	0,7	50	15,0	20
6SP	teren usług	0,7	70	15,0	20
7SP	teren usług	0,7	70	50,0	20

### 2.2.7. Strefa produkcji rolniczej ( SR )

Obejmuje w większości tereny istniejącej wielkotowarowej produkcji rolnej ( budynków inwentarskich, składów, magazynów i usług ) oraz obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych m.in. hale i magazyny na sprzęt rolniczy i towar, a także zabudowę przetwórstwa rolno-spożywczego. W planie ogólnym tereny przeznaczone pod produkcję rolniczą wyznaczono w zakresie zgodnym z obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego których granice w niewielkim stopniu zaktualizowano. Zakres aktualizacji związany był z koniecznością uwzględniania w planie istniejących zespołów zabudowy inwentarskiej, które nie pomimo że nie zostały ujęte w mpzp zostały zrealizowane na podstawie prawomocnych pozwoleń na budowę uzyskanych przed wejściem w życie obowiązujących planów miejscowych. ograniczony został do terenów sąsiadujących z istniejącymi budynkami inwentarskimi i magazynowymi oraz do terenów. Zdecydowano się również w niewielkim zakresie na wskazanie nowych terenów przewidzianych pod produkcję rolniczą na terenach bezpośrednio sąsiadujących z istniejącą zabudową o takim charakterze. Przy wyznaczaniu w planie ogólnym nowych stref przewidzianych pod rozwój produkcji rolniczej kierowano się zasadą ograniczenia nowych uciążliwości ( w tym olofaktorycznych ) względem istniejącej zabudowy mieszkalnej, ochroną łąk przed zabudową oraz zasadą zachowania strefy ochronnej od istniejących cieków wodnych. Z tego względu przy wyznaczaniu nowych stref produkcji rolniczej starano się uniknąć wprowadzania tego typu zabudowy na terenach bezpośrednio sąsiadujących z istniejącą zabudową o charakterze mieszkalnym, na nowych terenach niezabudowanych, na terenach łąk i pastwisk oraz na terenach bezpośrednio sąsiadujących z ciekami wodnymi.

Profil podstawowy: teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

**Tabela 6. Gminny katalog wyznaczonych stref produkcji rolniczej**

Symbol	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej	0,4	40	30,0	30
2SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej	0,4	40	30,0	30
3SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej	0,4	40	30,0	30
4SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej	0,4	40	25,0	30
5SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej	0,4	40	25,0	30
6SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej	0,4	40	25,0	30
7SR	teren elektrowni słonecznej	0,4	40	15,0	30
8SR	-	0,4	40	15,0	30
9SR	-	0,4	40	15,0	30
10SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej	0,4	40	30,0	30
11SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej	0,4	40	30,0	30
12SR	teren elektrowni słonecznej	0,4	40	25,0	30
13SR	teren elektrowni słonecznej	0,4	40	25,0	30
14SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej	0,4	40	25,0	30
15SR	-	0,4	40	15,0	30
16SR	-	0,4	40	15,0	30
17SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej	0,4	40	30,0	30
18SR	-	0,4	40	15,0	30
19SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej	0,4	40	25,0	30
20SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej	0,4	40	30,0	30
21SR	-	0,4	40	25,0	30
22SR	-	0,4	40	15,0	30
23SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej	0,4	40	30,0	30
24SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej	0,4	40	30,0	30
25SR	-	0,4	40	15,0	30
26SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej	0,4	40	30,0	30
27SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej	0,4	40	30,0	30
28SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej	0,4	40	30,0	30
29SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej	0,4	40	30,0	30
30SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej	0,4	40	30,0	30
31SR	teren elektrowni słonecznej	0,4	40	15,0	30
32SR	teren elektrowni słonecznej	0,4	40	15,0	30
33SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej	0,4	40	30,0	30
34SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej	0,4	40	30,0	30
35SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej	0,4	40	30,0	30
36SR	-	0,4	40	15,0	30
37SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej	0,4	40	25,0	30
38SR	-	0,4	40	15,0	30
39SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej	0,4	40	30,0	30
40SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej	0,4	40	30,0	30
41SR	-	0,4	40	15,0	30
42SR	-	0,4	40	15,0	30
43SR	-	0,4	40	15,0	30
44SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej	0,4	40	30,0	30
45SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej	0,4	40	30,0	30
46SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej	0,4	40	30,0	30
47SR	-	0,4	40	25,0	30

48SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej	0,4	40	30,0	30
49SR	-	0,4	40	15,0	30
50SR	-	0,4	40	15,0	30
51SR	-	0,4	40	15,0	30
52SR	-	0,4	40	15,0	30
53SR	-	0,4	40	15,0	30
54SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej	0,4	40	30,0	30
55SR	-	0,4	40	15,0	30
56SR	-	0,4	40	15,0	30
57SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej	0,4	40	30,0	30
58SR	-	0,4	40	15,0	30
59SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej	0,4	40	25,0	30
60SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej	0,4	40	30,0	30
61SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej	0,4	40	25,0	30
62SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej	0,4	40	25,0	30
63SR	-	0,4	40	15,0	30
64SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej	0,4	40	30,0	30
65SR	-	0,4	40	15,0	30
66SR	-	0,4	40	15,0	30
67SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej	0,4	40	30,0	30
68SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej	0,4	40	30,0	30
69SR	-	0,4	40	15,0	30
70SR	-	0,4	40	15,0	30
71SR	-	0,4	40	15,0	30
72SR	-	0,4	40	15,0	30
73SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej	0,4	40	25,0	30
74SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej	0,4	40	25,0	30
75SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej	0,4	40	25,0	30
76SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej	0,4	40	25,0	30
77SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej	0,4	40	30,0	30
78SR	-	0,4	40	25,0	30
79SR	-	0,4	40	15,0	30
80SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej	0,4	40	25,0	30
81SR	teren elektrowni słonecznej	0,4	40	15,0	30
82SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej	0,4	40	25,0	30
83SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej	0,4	40	30,0	30
84SR	-	0,4	40	15,0	30
85SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej	0,4	40	25,0	30
86SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej	0,4	40	30,0	30
87SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej	0,4	40	30,0	30
88SR	-	0,4	40	15,0	30
89SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej	0,4	40	30,0	30
90SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej	0,4	40	25,0	30
91SR	-	0,4	40	15,0	30
92SR	-	0,4	40	15,0	30
93SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej	0,4	40	30,0	30
94SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej	0,4	40	30,0	30
95SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej	0,4	40	30,0	30
96SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej	0,4	40	30,0	30
97SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej	0,4	40	25,0	30
98SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej	0,4	40	25,0	30

99SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej	0,4	40	30,0	30
100SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej	0,4	40	30,0	30
101SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej	0,4	40	30,0	30
102SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej	0,4	40	25,0	30
103SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej	0,4	40	30,0	30
104SR	-	0,4	40	15,0	30
105SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej	0,4	40	30,0	30
106SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej	0,4	40	25,0	30
107SR	-	0,4	40	15,0	30
108SR	-	0,4	40	25,0	30
109SR	-	0,4	40	15,0	30
100SR	teren elektrowni słonecznej	0,4	40	15,0	30
111SR	teren elektrowni słonecznej	0,4	40	25,0	30
112SR	-	0,4	40	15,0	30
113SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej	0,4	40	25,0	30
114SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej	0,4	40	30,0	30
115SR	-	0,4	40	15,0	30
116SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej	0,4	40	25,0	30
117SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej	0,4	40	25,0	30
118SR	-	0	0	6,0	40
119SR	-	0	0	6,0	40

### 2.2.8. Strefa infrastrukturalna ( SI )

Objęmuje istniejące tereny infrastruktury technicznej tj. elektroenergetyki, telekomunikacji oraz wodociągów i kanalizacji, a także elementy gminnego szkieletu sieci komunikacyjnej w postaci między innymi rezerwy terenowej pod realizację obwodnicy miasta Bieżunia.

Dodatkowo w związku z planową realizacją inwestycji polegającej na budowie zakładu produkującego energię ze źródeł odnawialnych, strefą infrastrukturalną ( 16SI ) objęto niezabudowane tereny w miejscowości Sławęcín w miejscu lokalizacji zakładu przyszłej biogazowni i biometanowni.

Profil podstawowy: teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych.

**Tabela 7. Gminny katalog wyznaczonych stref infrastrukturalnych**

Symbol	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1SI	teren usług	-	-	12,0	20
2SI	teren usług	-	-	25,0	20
3SI	-	-	-	12,0	20
4SI	-	-	-	12,0	20
5SI	-	-	-	12,0	20
6SI	teren usług, teren produkcji	-	-	25,0	20
7SI	-	-	-	50,0	20
8SI	-	-	-	50,0	20
9SI	-	-	-	50,0	20
10SI	-	-	-	12,0	20
11SI	-	-	-	12,0	20
12SI	-	-	-	12,0	20
13SI	-	-	-	12,0	20
14SI	-	-	-	12,0	20
15SI	teren usług	-	-	25,0	20
16SI	teren usług, teren produkcji	0,7	40	25,0	30

### 2.2.9. Strefa zieleni i rekreacji ( SN )

Obejmuje istniejące i projektowane tereny zieleni urządzonej i nieurządzonej, zieleni izolacyjnej oraz tereny związane z realizacją sportu i rekreacji i usług kultury. Ujęcie w planie ogólnym wskazanych obszarów jako obszarów o wymienionych profilu dodatkowym ma na celu umożliwienie realizacji tych funkcji na terenach bezpośrednio okalających obszar zwartej zabudowy miasta Bieżunia. Strefę zieleni wyznacza się również jako obszar ochronny zieleni izolacyjnej pomiędzy terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i terenami istniejącego cmentarza.

Profil podstawowy: teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

**Tabela 8. Gminny katalog wyznaczonych stref zieleni i rekreacji**

Symbol	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1SN	teren zieleni naturalnej	-	-	10,0	70
2SN	teren usług sportu i rekreacji	0.1	10	10,0	60
3SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren zieleni naturalnej	0.1	10	10,0	60
4SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0.1	10	10,0	70
5SN	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0	0	6,0	70
6SN	-	-	-	7,0	70
7SN	-	-	-	-	70
8SN	-	-	-	-	70
9SN	teren usług edukacji, teren zieleni naturalnej,	-	-	10,0	70
10SN	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej	0	0	6,0	70
11SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług edukacji	-	-	10,0	50
12SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług edukacji, teren zieleni naturalnej	-	-	10,0	70
13SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług edukacji	-	-	10,0	70
14SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług edukacji	-	-	10,0	70
15SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług edukacji	-	-	10,0	70
16SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług turystyki, teren usług edukacji	-	-	10,0	70
17SN	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0	0	6,0	70

### 2.2.10. Strefa cmentarzy ( SC )

Obejmuje teren czynnego cmentarza w miejscowości Biežuń. W planie ogólnym teren przeznaczone pod cmentarz wyznaczono w zakresie zgodnym z obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wyznaczającym areał pozwalający na jego dalszą rozbudowę.

Profil podstawowy: teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

**Tabela 9. Gminny katalog wyznaczonych stref zieleni i rekreacji**

Symbol	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
--------	------------------	--	--	----------------------------------	---

1SC	teren usług kultu religijnego, teren zieleni naturalnej	-	-	20,0	30
-----	---	---	---	------	----

### 2.2.11. Strefa górnictwa ( SG )

Na obszarze gminy Biezuń z powodu braku zidentyfikowanych złóż kopalin oraz w celu ochrony istniejącego rolniczego charakteru terenu nie wyznacza się stref górnictwa.

### 2.2.12. Strefa otwarta ( SO )

Obejmuje obszary istniejącej zieleni naturalnej, tereny gruntów leśnych i przewidzianych dla zalesienia, tereny wód powierzchniowych, tereny gruntów ornych oraz upraw, tereny łąk i pastwisk oraz tereny zabudowane istniejącymi urządzeniami produkującymi energię elektryczną ze źródeł odnawialnych.

W planie ogólnym strefy otwarte o profilu dodatkowym obejmującym elektrownie wiatrowe wyznaczono jedynie w miejscach istniejących elektrowni wiatrowych w zakresie zgodnym z obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

Strefy otwarte o profilu dodatkowym obejmującym elektrownie słoneczne wyznaczono w ograniczonym zakresie w miejscach istniejących elektrowni słonecznych, sąsiadujących z terenami istniejących elektrowni wiatrowych, posiadających stosunkowo dobry dostęp do istniejącej infrastruktury elektroenergetycznej ( linie SN ) oraz z poszanowaniem zasady ochrony otuliny rezerwatu Gołuska Kępa przed zabudową, ochrony łąk przed zabudową, zachowaniem strefy ochronnej od terenów istniejącej zabudowy związanej z funkcją mieszkalną oraz z zachowaniem strefy ochronnej od lasu i cieków wodnych .

Profil podstawowy: teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

**Tabela 10. Gminny katalog wyznaczonych stref otwartych**

Symbol	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1SO	-	-	-	10,0	-
2SO	-	-	-	10,0	-
3SO	-	-	-	10,0	-
4SO	-	-	-	10,0	-
5SO	-	-	-	10,0	-
6SO	-	-	-	10,0	-
7SO	teren elektrowni słonecznej	-	-	10,0	30
8SO	-	-	-	10,0	-
9SO	-	-	-	10,0	-
10SO	teren elektrowni słonecznej	-	-	10,0	30
11SO	teren elektrowni słonecznej	-	-	10,0	30
12SO	teren elektrowni słonecznej	-	-	10,0	30
13SO	teren elektrowni słonecznej	-	-	10,0	30
14SO	teren elektrowni słonecznej	-	-	10,0	30
15SO	teren elektrowni słonecznej	-	-	10,0	30
16SO	-	-	-	10,0	-
17SO	-	-	-	10,0	-
18SO	-	-	-	10,0	-
19SO	teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej	-	-	60,0	30
20SO	-	-	-	10,0	-
21SO	teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej	-	-	60,0	30
22SO	teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej	-	-	60,0	30
23SO	teren elektrowni słonecznej	-	-	10,0	30

24SO	teren elektrowni słonecznej	-	-	10,0	30
25SO	teren elektrowni słonecznej, teren biogazowni	-	-	10,0	30
26SO	-	-	-	10,0	-
27SO	teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej	-	-	60,0	30
28SO	teren elektrowni słonecznej	-	-	10,0	30
29SO	-	-	-	10,0	-
30SO	-	-	-	10,0	-
31SO	-	-	0,0	-	100
32SO	-	-	0,0	-	100

### 2.2.13. Strefa komunikacyjna ( SK )

Na terenie gminy Biezuń strefa komunikacyjne obejmują tereny dróg zbiorczych i wyższych kategorii, do których zalicza się droga wojewódzka nr 541, droga wojewódzka nr 561 oraz drogi powiatowe. Funkcjonowanie pozostałej infrastruktury komunikacyjnej zapewnione jest w ramach innych stref planistycznych, dla których wyznaczony został podstawowy profil funkcjonalny: teren komunikacji.

Profil podstawowy: teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

**Tabela 11. Gminny katalog wyznaczonych stref komunikacyjnych**

Symbol	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1SK	-	-	-	12,0	-

### 3. Obszar Uzupelnienia Zabudowy

Ze względu na objęcie całego obszaru gminy ustaleniami obowiązujących planów miejscowych nie zachodzi potrzeba wyznaczenia obszarów uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym.

### 4. Obszar Zabudowy Śródmiejskiej

W Planie Ogólnym Gminy Biezuń, w granicach funkcjonalnego śródmieścia cechującego się zwartą zabudową określony został obszar zabudowy śródmiejskiej.

### 5. Gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej

W Planie Ogólnym Gminy Biezuń nie określa się gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej.

### 6. Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy

#### 6.1. Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego

W opracowywanym Planie Ogólnym Gminy Biezuń nie zachodzi potrzeba uwzględnienia polityki przestrzennej gminy określonej w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego.

#### 6.2. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego przyjęty został uchwałą nr 22/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2018 r.

Zgodnie z zapisami planu zagospodarowania przestrzennego województwa obszar gminy Biezuń zaliczony został do ciechanowskiego obszaru funkcjonalnego.

Przy określaniu ustaleń w planie ogólnym gminy Biezuń uwzględniono w sposób kompleksowy i zgodny z obowiązującymi przepisami prawa wyżej wymienione uwarunkowania rozwoju przestrzennego województwa mazowieckiego, obejmujące zarówno czynniki o charakterze społecznym, gospodarczym, środowiskowym, jak i infrastrukturalnym, które mają istotny wpływ na

kształtowanie polityki przestrzennej oraz zapewnienie spójności terytorialnej na poziomie regionalnym i lokalnym. Uwzględniono m.in. konieczność ochrony gruntów rolnych, w szczególności gleb klas bonitacyjnych I–III oraz terenów predysponowanych do produkcji żywności, które uznawane są za najcenniejsze zasoby produkcyjne. Większość obszarów najlepszych jakościowo gleb objęto strefami otwartymi, chroniąc je w ten sposób przed zabudową. Plan ogólny poprzez odpowiednie określenie stref planistycznych dopuszczających zabudowę mieszkaniową promuje także spójne obszary rolnicze, eliminując rozproszenie zabudowy i ograniczając ekspansję urbanistyczną na tereny rolne. Uwzględnia on również zachowanie funkcji towarzyszących produkcji żywności, które mają istotne znaczenie dla środowiska i krajobrazu kulturowego. W szczególności poprzez odpowiednie wyznaczenie stref otwartych, stref produkcji rolniczej, stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową i wskaźników urbanistycznych realizuje konieczność ochrony tradycyjnego krajobrazu rolniczego.

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego zakłada budowę nowego Punktu Selektywnego Zbierania Odpadów Komunalnych oraz inwestycji zapewniających odpowiednią przepustowość rzeki Luty.

W POG Bieżun w obrębie strefy 6 SI zakłada się docelową przebudowę i rozbudowę istniejącego PSZOK. Zakłada się również że inwestycje zapewniające odpowiednią przepustowość rzeki Luty będą możliwe do zrealizowania w granicach wyznaczonych w POG stref otwartych w których to profilu funkcjonalnym podstawowym zawierają się tereny infrastruktury technicznej.

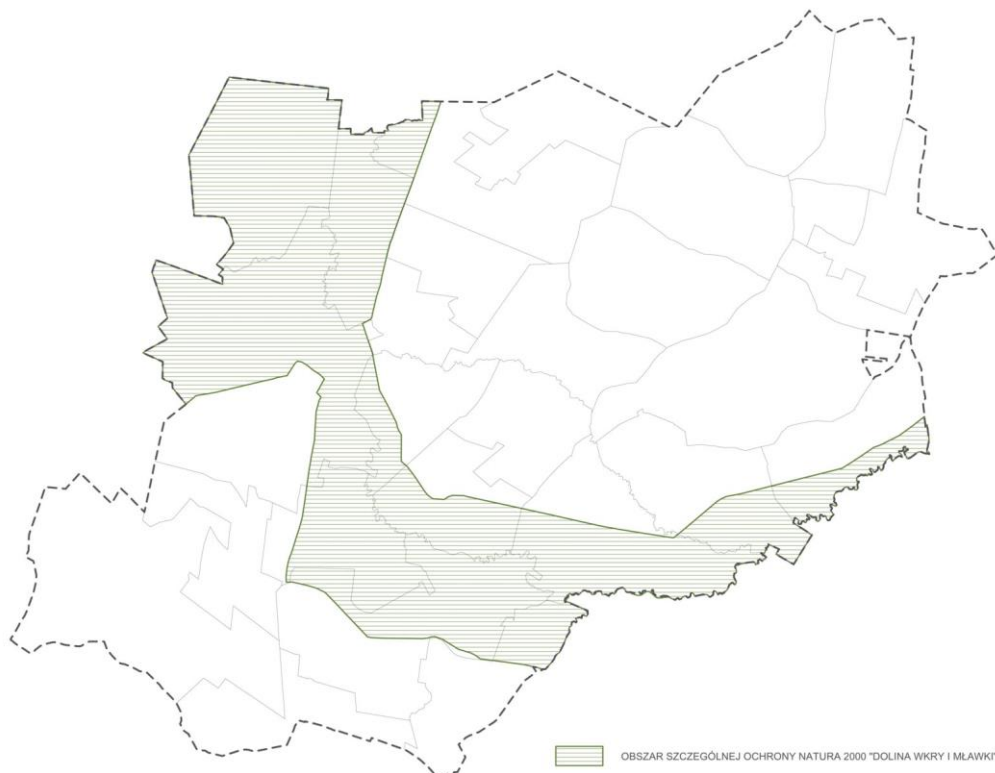
### 5.3. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny

Na terenie gminy Bieżun występują następujące formy ochrony przyrody:

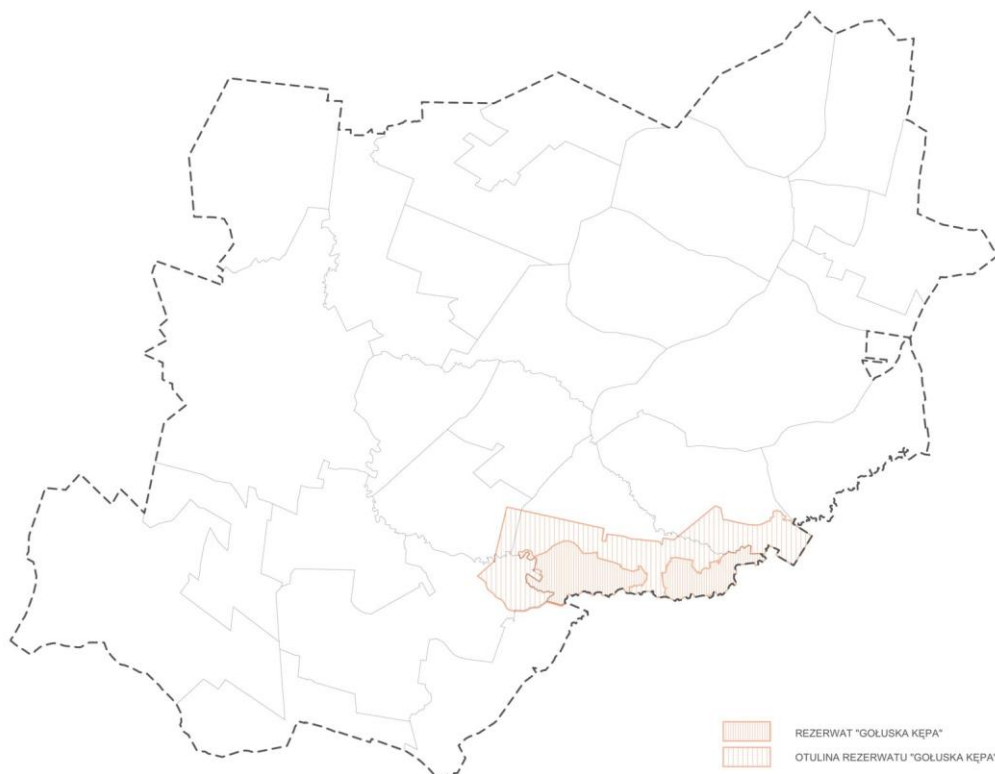
- Nadwkrzański Obszar Chronionego Krajobrazu,
- Obszar Chronionego Krajobrazu Międzyrzecze Skrwy i Wkry,
- Obszar Natura 2000 OSO Doliny Wkry i Mławki,
- Rezerwat Gołuska Kępa wraz z otuliną,
- pomniki przyrody.



Rysunek 2. Obszary Chronionego Krajobrazu



**Rysunek 3. Obszar Szczególnej Ochrony Natura 2000 „Dolina Wkry i Mławki”**



**Rysunek 4. Rezerwat „Goluska Kępa”**



Rysunek 5. Pomniki przyrody

Tabela 12. Wykaz pomników przyrody na terenie gminy Biezuń

Lp.	Lokalizacja	Typ	Gatunek	Akt prawny utworzenia
1.	Biezuń	Jednoobiektowy – drzewo	Jesion wyniosły - Fraxinus excelsior	Rozporządzenie Nr 32 Wojewody Mazowieckiego z dnia 18 sierpnia 2008 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody położonych na terenie powiatu żuromińskiego
2.	Mak	Jednoobiektowy – drzewo	Dąb szypułkowy - Quercus robur	Jw.
3.	Ludwinowo ( Sławęcín )	Jednoobiektowy – drzewo	Lipa drobnolistna - Tilia cordata	Jw.
4.	Sławęcín	Jednoobiektowy – drzewo	Lipa szerokolistna - Tilia platyphyllos	Jw.
5.	Sławęcín	Jednoobiektowy – drzewo	Klon pospolity (Klon zwyczajny) - Acer platanoides	Jw.
6.	Sławęcín	Jednoobiektowy – drzewo	Kasztanowiec zwyczajny (Kasztanowiec biały) - Aesculus hippocastanum	Jw.

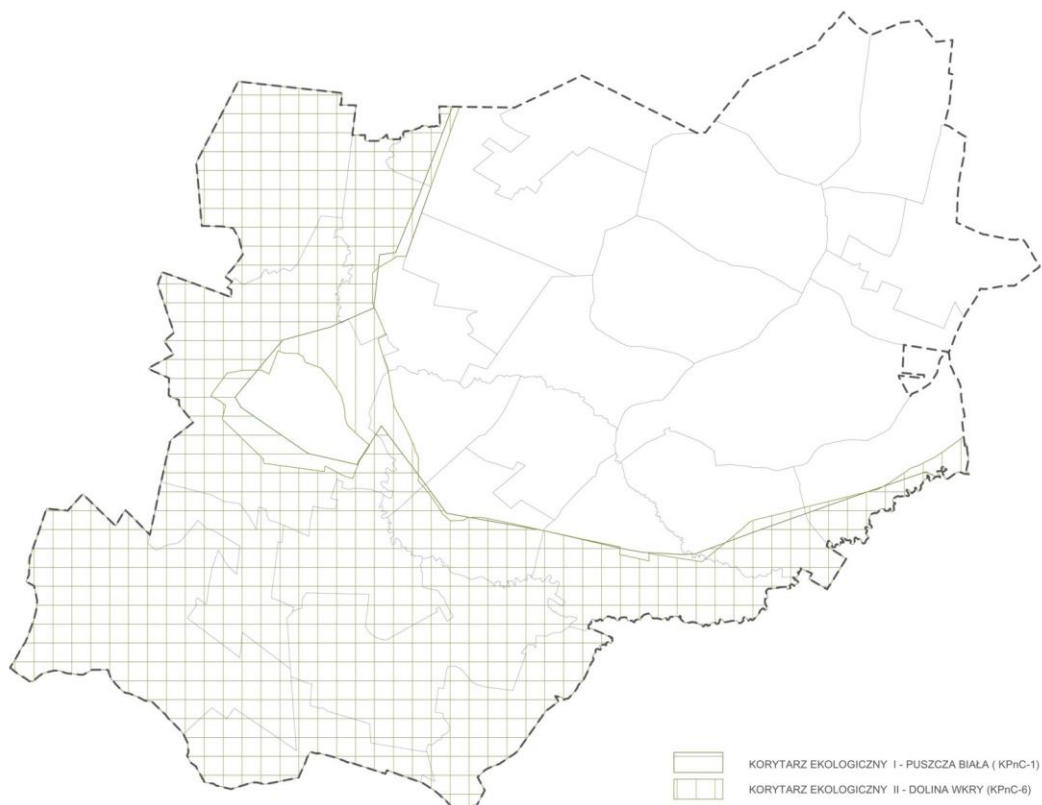
W Planie Ogólnym uwzględniono wymagania ochrony przyrody wynikające z ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U. z 2024 r., poz. 1478 ze zm.).

Teren istniejących na obszarze gminy Biezuń powierzchniowych form ochrony przyrody objęto w większości strefami otwartymi. Z uwagi na obecną strukturę funkcjonalno-przestrzenną obszaru gminy i politykę rozwoju przestrzennego gminy część ww. form ochrony przyrody, przede wszystkim na terenie istniejącego zagospodarowania, objęta została także innymi strefami planistycznymi.

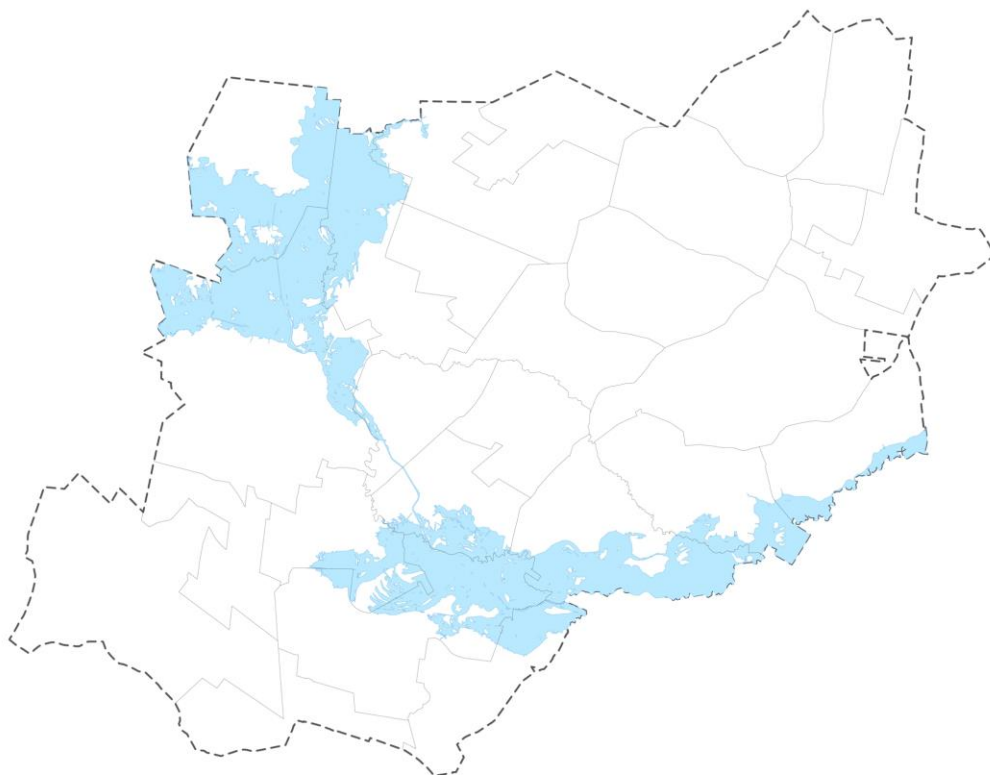
Dodatkowo w strefach planistycznych dopuszczających funkcję mieszkaniową, położonych na terenie ww. form ochrony przyrody, zwiększono wskaźnik urbanistyczny: minimalnej powierzchni biologicznie czynnej.

Przez obszar gminy przebiegają również cztery korytarze ekologiczne o randze krajowej. Są to wyznaczone w etapie I: Puszcza Biała (KPnC-1), oraz wyznaczone w etapie II Dolina Wkry (KPnC-6).

Obszar korytarzy ekologicznych przebiegających przez teren gminy Biezuń objęto w większości strefami otwartymi. Z uwagi na obecną strukturę funkcjonalno-przestrzenną obszaru gminy część ww. terenów, przede wszystkim na terenie istniejącego zagospodarowania, objęta została także innymi strefami planistycznymi.



**Rysunek 6. Korytarze ekologiczne**



Rysunek 7. Obszar szczególnego zagrożenia powodzią

#### 6.4. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału

Na terenie gminy Biezuń występuje:

- obszar szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 10 lat ( $p=10\%$ ),
- obszar szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 100 lat ( $p=1\%$ ),
- obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat ( $p=0,2\%$ ).

Wyżej wymienione elementy występują przede wszystkim wzdłuż rzeki Wkry.

Na terenie gminy Biezuń nie są zlokalizowane wały przeciwpowodziowe.

W planie ogólnym gminy Biezuń obszary szczególnego zagrożenia powodzią objęte zostały w zdecydowanej większości strefą otwartą. Jedynie w obrębie miasta Bieżunia na terenach zabudowanych obszary szczególnego zagrożenia powodzią częściowo nakładają się na obszary innych stref funkcjonalnych których granice dostosowano do granic jednostek funkcjonalnych określonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Cały obszar gminy Biezuń objęty jest ustaleniami obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego których zapisy w sposób jednoznaczny zakazują nowej zabudowy w obrębie terenów szczególnego zagrożenia powodzią.

W planie ogólnym gminy Biezuń nie wyznacza się nowych stref funkcjonalnych przewidujących zabudowę na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią.

#### 6.5. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy

Na terenie gminy Biezuń nie występują osuwiska oraz nie występują tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi.

## 6.6. Strefy ochronne ujęć wody

Na terenie gminy Biezuń zlokalizowane są strefy ochrony bezpośredniej ujęć wód na obszarze następujących działek:

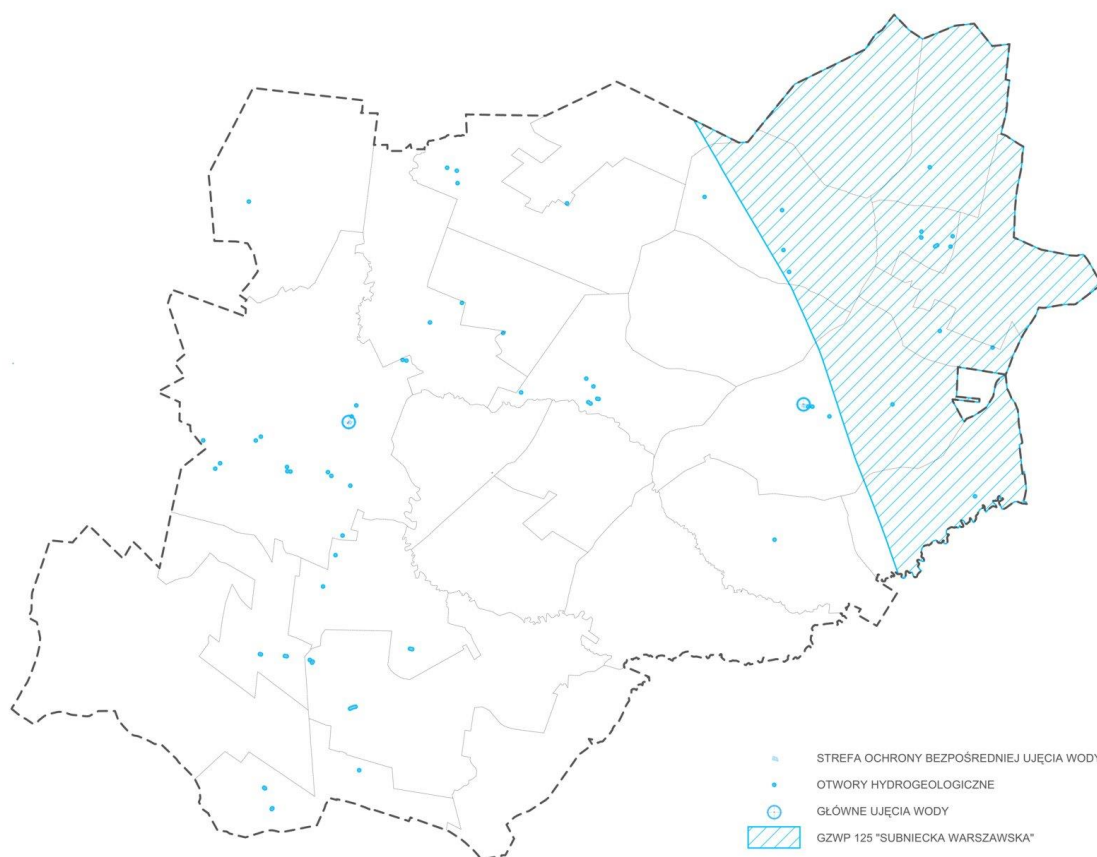
- dz. nr 1231/1, 1231/6, 1240/1, 1241/1, 1242/1 ob. ew. 0002, Biezuń
- dz. nr 148/4, ob. ew. 0018. Sławęcín.

Wyżej wymienione strefy ochronne ujęć wód objęte zostały strefą infrastrukturalną. Na terenie gminy Biezuń nie ma zlokalizowanych stref ochrony pośredniej ujęć wód.

## 6.7. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych

Teren gminy Biezuń znajduje się poza zasięgiem obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych.

Północno wschodnia część gminy leży w obrębie udokumentowanego zbiornika GZWP 214 „Zbiornik Działdowo”, pozostała część gminy leży na terenie nieudokumentowanego zbiornika GZWP 125 „Subniecka Warszawska”.



Rysunek 8. Ujęcia wody, GZWP



Rysunek 9. Melioracje, łąki i pastwiska

#### **6.8. Obszary gruntów zmeliorowanych**

Zgodnie z art. 197 ust. 1. ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne urządzeniami melioracji wodnych są: rowy wraz z budowlami związanymi z nimi funkcjonalnie, drenowania, rurociągi, stacje pomp służące wyłącznie do celów rolniczych, ziemne stawy rybne, groble na obszarach nawadnianych, systemy nawodnień grawitacyjnych, systemy nawodnień ciśnieniowych, jeżeli służą regulacji stosunków wodnych w celu polepszenia zdolności produkcyjnej gleby i ułatwienia jej uprawy.

Ustalenia planu ogólnego gminy Biezuń uwzględniają uwarunkowania związane z występowaniem rowów melioracyjnych i gruntów zmeliorowanych. Tereny gruntów zmeliorowanych na obszarze gminy Biezuń objęto w większości strefami otwartymi. Z uwagi na obecną strukturę funkcjonalno-przestrzenną obszaru gminy część wskazanych terenów, przede wszystkim na terenie istniejącego zagospodarowania, objęta została także innymi strefami planistycznymi.

#### **6.9. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi**

Na terenie gminy Biezuń nie są zlokalizowane tereny i obszary górnicze.

#### **6.10. Udokumentowane złoża kopalni, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji**

Na terenie gminy Biezuń nie występują udokumentowane złoża kopalni.

Na terenie gminy Biezuń nie występują kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji.

#### **6.11. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej**

Na terenie gminy Biezuń nie występują obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej.

#### **6.12. Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej**

Na obszarze gminy Bieżun występują obszary i obiekty wpisane do rejestru zabytków oraz ujęte w ewidencji wojewódzkiej i gminnej, a także stanowiska archeologiczne które oznaczono na części graficznej uzasadnienia do Planu Ogólnego Gminy Bieżun.

Gmina Bieżun posiada Gminną Ewidencję Zabytków przyjętą Zarządzeniem 9/2018 Burmistrza Miasta i Gminy Bieżun z dnia 21 marca 2018 r., które podlega bieżącym aktualizacjom.

Przy określaniu ustaleń planu ogólnego gminy uwzględniono uwarunkowania rozwoju przestrzennego w zakresie ochrony zabytków i obiektów zabytkowych, mając na celu zachowanie dziedzictwa kulturowego, ochronę wartości historycznych oraz zapewnienie harmonijnego wkomponowania obiektów zabytkowych w strukturę przestrzenną gminy, zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju, poprzez określenie odpowiednich stref planistycznych wraz ze wskaźnikami urbanistycznymi, które zapewnią zachowanie dziedzictwa kulturowego oraz ochronę wartości historycznych.

### **Stanowiska archeologiczne**

Bieżun: AZP 41-55/1, AZP 41-55/2, AZP 41-55/3, AZP 41-55/4, AZP 41-55/23,

Dąbrówki: AZP 42-56/21, AZP 42-56/22, AZP 42-56/23,

Gołuszyn: AZP 41-56/9,

Karniszyn: AZP 41-56/1, AZP 41-56/2, AZP 41-56/3, AZP 41-56/12, AZP 41-56/13,

Kocewo: AZP 41-56/4, AZP 41-56/5, AZP 41-56/6,

Strzeszewo: AZP 40-55/1, AZP 40-55/2, AZP 40-55/3, AZP 40-55/4, AZP 40-55/5, AZP 40-55/6, AZP 40-55/8;

Myślin: AZP 41-56/7, AZP 41-56/8,

Sadłowo: AZP 40-56/6, AZP 40-56/10,

Sadłowo Parcele: AZP 40-56/11, AZP 40-56/12,

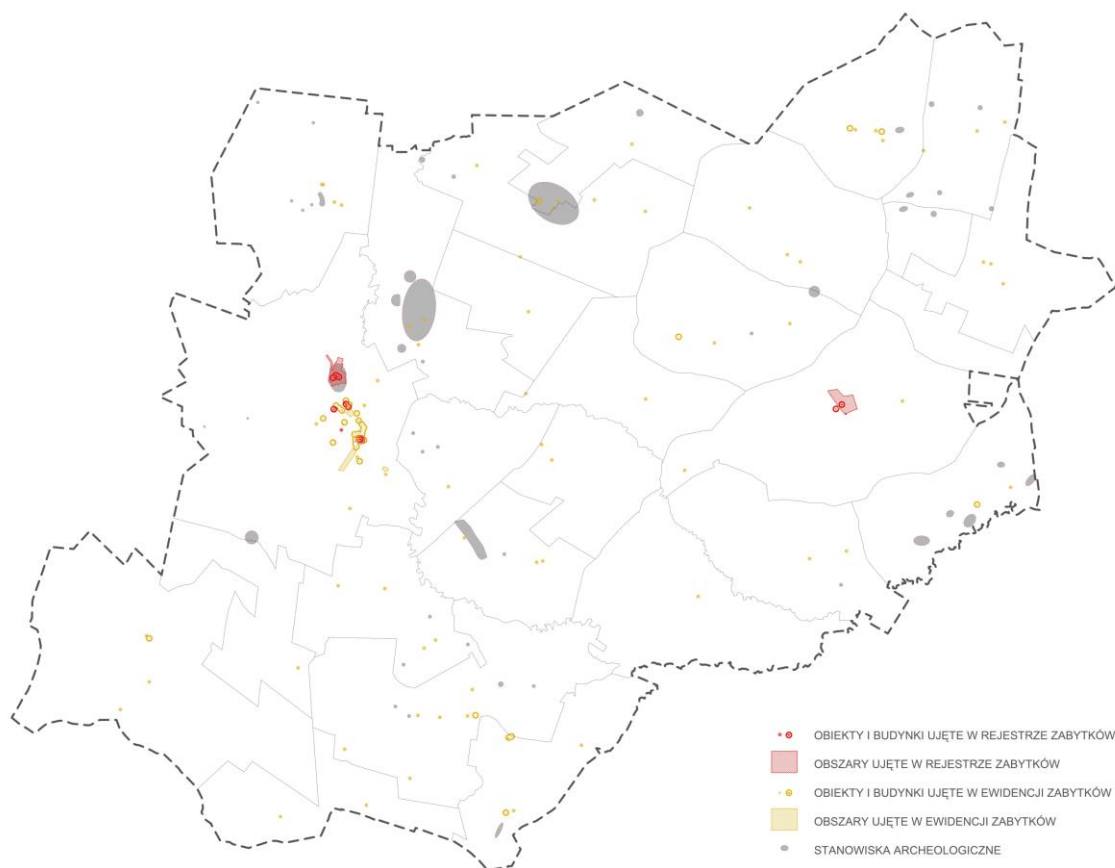
Sławęcín: AZP 41-57/2,

Stanisławowo: AZP 42-56/11, AZP 42-56/24, AZP 42-56/25, AZP 42-56/26, AZP 42-56/27,

Stawiszyn Łaziska: AZP 41-56/10, AZP 41-56/11,

Trzaski: AZP 40-57/5, AZP 40-57/6, AZP 40-57/7, AZP 40-57/8, AZP 40-57/9, AZP 40-57/10, AZP 40-57/11, AZP 40-57/12,

Zgliczyn Pobodzy: AZP 41-57/4, AZP 41-57/5, AZP 41-57/6, AZP 41-57/7, AZP 41-57/8, AZP 41-57/9,



Rysunek 10. Rejestr i ewidencja zabytków, stanowiska archeologiczne

## Rejestr Zabytków

### miasto Biezuń

Zespół Urbanistyczny miasta Biezuń z XVIII w. ( Rejestr Zabytków Nr A-155 z dn 07 V 1962 r.)  
 Zespół Kościoła Parafialnego pw. św. Trójcy – kościół, cmentarz przykościelny z XVII, XIX w. ul. Nowy Rynek 27 ( Rejestr Zabytków Nr A-132 z dn 05 IV 1962 r.),  
 Zespół Pałacowy - pałac z 2 ćw. XVIII w., oficyna (ruina) z 2 ćw. XVIII w., oficyna pałacowa z 2 poł. XVIII w., park, figura Matki Bożej Niepokalanie Poczętej z ok. 1870 r., ul. Zamkowa 27 ( Rejestr Zabytków Nr A-89 z dn 05 V 1960 r.),  
 Dawny szpital, apteka obecnie muzeum (mur., dr.) z 1 ćw. XIX w. ul. Stary Rynek 19, ( Rejestr Zabytków Nr A-246 z dn 18 V 1991 r.)  
 Dom drewniany z pocz. XIX w., ul. Sierpecka 19, ( Rejestr Zabytków Nr A-250 z dn 18 X 1991 r.)  
 Dom drewniany z pocz. XX w. z bezpośrednim otoczeniem terenu ogrodu, ul. Sierpecka 23, ( Rejestr Zabytków Nr A-251 z dn 18 X 1991 r.)  
 Dom drewniany z poł. XIX w. z bezpośrednim otoczeniem terenu ogrodu, ul. Zamkowa 4, ( Rejestr Zabytków Nr A-247 z dn 19 V 1991 r.)

### Pozostały obszar gminy:

Zespół Podworski w Sławęcinnie– d. dwór z 1880 r. brama z przełomu XIX/XX w., spichlerz z pocz. XX w., park z 1 poł. XIX w., krzyż z XIX w. ( Rejestr Zabytków Nr A-249 z dn 13 VII 1991 r.)

## Gminna Ewidencja Zabytków

### miasto Biezuń

- Brama Przykościelna z ok. 1900 r., ul. Nowy Runek 27,  
 - Zespół Kościoła Parafialnego pw. św. Trójcy – kościół, cmentarz przykościelny z XVII, XIX w. ul. Nowy Rynek 27 ( Rejestr Zabytków Nr A-132 z dn 05 IV 1962 r.),

- Zespół Pałacowy pałac z 2 ćw. XVIII w., oficyna (ruina) z 2 ćw. XVIII w., oficyna pałacowa z 2 poł. XVIII w., park, figura Matki Bożej Niepokalanie Poczętej z ok. 1870 r., ul. Zamkowa 27 ( Rejestr Zabytków Nr A-89 z dn 05 V 1960 r.),
- budynek mieszkalny (dr.) z 1 ćw. XX w. ul Kościelna 3,
- budynek mieszkalny (dr.) z 1 ćw. XX w. Kościelna 6 ( d.10),
- budynek mieszkalny (cegła) z k. XIX w. ul Kościelna 11, 11a,
- budynek mieszkalny (dr.) z k. XIX w. ul. Kościelna 14 ( d.18),
- budynek mieszkalny (dr.) z 1 ćw. XX w. ul. Kościelna 19,
- budynek mieszkalny (dr.) z pocz. XX w. ul. Kościelna 16 (d.20),
- budynek mieszkalny (dr.) z pocz. XIX w. ul. Kościelna 20 (d.22),
- budynek mieszkalny (dr.) z poł. XIX w. ul. Mławska 1,
- budynek mieszkalny – organistówka (mur.) z ok. 1887 r. ul. Nowy Rynek 8,
- budynek mieszkalny (mur.) z pocz. XX w. ul. Nowy Rynek 30 ( d 20 ),
- budynek mieszkalny (cegła) z ok. 1920 r. ul. Nowy Rynek 42,
- budynek mieszkalny (dr.) z pocz. XX w. ul. Płocka 16 ( d 18 ),
- budynek mieszkalny (dr.) z ok. 1900 r. ul. Płocka 20,
- budynek mieszkalny (dr.) z 1 ćw. XX w. ul. Płocka 36,
- budynek mieszkalny (dr.) z ok. 1930 r. ul. Płocka 38,
- budynek mieszkalny (dr.) z 1 ćw. XX w. ul. Poświętna 3a,
- budynek mieszkalny (dr.) z 1 ćw. XX w. ul. Poświętna 13 ( d. 11 ),
- budynek mieszkalny (dr.) z 1 ćw. XX w. ul. Poświętna 19 ( d. 17 ),
- budynek mieszkalny (dr.) z 1 ćw. XX w. ul. Poświętna 21,
- kuźnia (mur.) z pocz. XX w. ul. Sierpecka 4,
- budynek mieszkalny (mur.) z pocz. XX w. ul. Sierpecka 5,
- budynek mieszkalny (mur.) z pocz. XX w. ul. Sierpecka 8 ( d.6 ),
- budynek mieszkalny (dr.) z pocz. XX w. ul. Sierpecka 7,
- budynek mieszkalny (dr.) z pocz. XX w. ul. Sierpecka 9,
- budynek mieszkalny (dr.) z pocz. XX w. ul. Sierpecka 17,
- budynek mieszkalny (mur.) z pocz. XIX w. ul. Sierpecka 19,
- budynek mieszkalny (mur.) z pocz. XIX w. ul. Sierpecka 20,
- budynek mieszkalny (dr.) z ok. 1908 r. ul. Sierpecka 23,
- budynek mieszkalny (dr.) z pocz. XX w. ul. Sierpecka 52 ( d. 50 ),
- dawny szpital, apteka obecnie muzeum (mur., dr.) z 1 ćw. XIX w. ul. Stary Rynek 19, ( Rejestr Zabytków Nr A-246 z dn 18 V 1991 r.),
- budynek mieszkalny (dr.) z 2 poł. XIX w. ul. Targowa 6,
- budynek mieszkalny (dr.) z pocz. XX w. ul. Warszawska 13 ( d. 11 ),
- budynek mieszkalny (mur.) z ok. 1900 r. ul. Warszawska 17 ( d. 15 ),
- budynek mieszkalny (dr.) z ok. 1910 r., ul. Warszawska 27,
- budynek mieszkalny (dr.) z k. XIX w., ul. Warszawska 31 ( d.29),
- budynek mieszkalny (mur.) z ok. 1904 r., ul. Zamkowa 2,
- budynek mieszkalny (mur.) z ok. 1904 r., ul. Zamkowa 4, ( Rejestr Zabytków Nr A-247 z dn 19 V 1991 r.),
- ogród z ok. 1904 r., ul. Zamkowa 4, ( Rejestr Zabytków Nr A-247 z dn 19 V 1991 r.),
- stodoła – spichlerz ( dr.) z k. XIX w., ul. Zamkowa 4, ( Rejestr Zabytków Nr A-247 z dn 19 V 1991 r.),
- budynek mieszkalny (dr.) z pocz. XX w. ul. Zamkowa 9 ( d.7 ),
- budynek mieszkalny (dr.) z pocz. XX w. ul. Zamkowa 11,
- budynek mieszkalny (cegła) z ok.1920 r. ul. Zamkowa 13,
- budynek mieszkalny (mur.) z pocz. XX w. ul. Zamkowa 24,
- budynek mieszkalny (dr.) z ok. 1930 r. ul. Nowy Rynek 6 ( d. Zamoyskiego 2 ),
- budynek mieszkalny (dr.) z pocz. XX w. ul. Zamoyskiego 4 ( d.3),
- Zespół Urbanistyczny miasta Bieżunia z XVIII w. ( Rejestr Zabytków Nr A-155 z dn 07 V 1962 r.),  
Cmentarz żydowski z XIX w. ul. Leśna,
- park miejski z ok. 1950 r. ul. Stary Rynek,
- cmentarz parafialny z 2 poł. XIX w. ul. Zarynek,
- kapliczka z pocz. XX w. ( metal) Biezuń, ul Zawidzka 1 ( dz.854 ),
- kapliczka z 1912 r. ( kam.) Biezuń, ul Zawidzka ( dz. 853 ),
- kapliczka z 1963 r. (mur.) Biezuń, ul Leśna ( dz. 927 ),

– kapliczka z 4 ćw. XIX w. ( cegła ) ul Nowy Rynek 27, Biezuń ( dz.1312 ).

Pozostały obszar gminy:

- spichlerz (kam. mur.) z 1915 r. przysiółek Głodowo, Stawiszyn Łaziska 42,
- budynek gospodarczy (cegła) z ok.1930 r. Mak 1,
- budynek mieszkalny (dr.) z ok. 1920 r. Małocin 5,
- budynek mieszkalny (dr.) z 1 ćw. XX w. Małocin 22,
- budynek mieszkalny (mur.) z ok. 1930 r. Pozga 10,
- budynek gospodarczy (mur. cegła) z 1 ćw. XX w. Pozga 10,
- budynek mieszkalny (dr.) z ok. 1910 r. Pozga 5,
- budynek mieszkalny (dr.) z ok. 1900 r. Pozga 6,
- budynek mieszkalny (dr.) z ok. 1930 r. Sadłowo 6 ( d.10),
- budynek mieszkalny (dr.) z ok. 1930 r. Stanisławowo 7 ( d.6),
- Zespół Podworski w Sławęcinnie– d. dwór z 1880 r. brama z przełomu XIX/XX w., spichlerz z pocz. XX w., park z 1 poł. XIX w., krzyż z XIX w. ( Rejestr Zabytków Nr A-249 z dn 13 VII 1991 r.),
- budynek mieszkalny (dr.) z 1 ćw. XX w. Zgliczyn Pobodzy 22 ( d. 12 ),
- kapliczka z 1946 r. ( mur.) Adamowo ( dz. 69 ), z 1956 r. ( mur.) Adamowo ( dz. 513 )
- kapliczka z ok. 2 poł. XX w. ( mur.) Bielawy Gołuskie ( dz. 193 ),
- kapliczka z 1958 r ( mur.) Dąbrówki ( dz. 84 ),
- kapliczka z ok. 2 poł. XX w. ( mur.) Dąbrówki ( dz. 83 ),
- kapliczka z 1950 r ( kam.) Dąbrówki ( dz. 201 ),
- kapliczka z 1952 r ( kam.) Dąbrówki ( dz. 214/1 ),
- kapliczka z 1991 r ( mur.) Dźwierzno ( dz. 99 ),
- kapliczka z 2 poł. XX w ( mur.) Gołuszyn ( dz. 79 ),
- kapliczka z 1 poł. XX w ( kam. żelazo) Gołuszyn ( dz. 216 ),
- kapliczka z 2 poł. XX w ( mur.) Karniszyn 52 ( dz.254 ),
- kapliczka z 1 poł. XX w ( mur.) Karniszyn ( dz.294/2 ),
- kapliczka z 1991 r ( mur.) Karniszyn Parcele ( dz. 84 ),
- kapliczka z 1991 r ( mur.) Kobyla Łąka ( dz. 169 ),
- kapliczka z 1997 r ( mur.) Kobyla Łąka ( dz. 49 ),
- kapliczka z 2 poł. XX w ( kam.) Kocewo ( dz.196 ),
- kapliczka z 2 poł. XX w ( mur.) Mak ( dz.169 ),
- kapliczka z 2 poł. XX w ( mur.) Mak ( dz.226 ),
- kapliczka z 1901 r. ( mur.) Mak ( dz.197 ),
- kapliczka z ok. 2 poł. XX w. ( mur.) Małocin ( dz.157 ),
- kapliczka z ok. 2 poł. XX w. ( mur.) Małocin ( dz.184/1 ),
- kapliczka z ok. 2 poł. XX w. ( mur.) Myślin ( dz.79 ),
- kapliczka z ok. 2 poł. XX w. ( mur.) Myślin ( dz.44 ),
- pomnik z 2 poł. XX w. ( mur.) Myślin ( dz.38 ),
- kapliczka z 1970 r ( mur.) Pozga ( dz. 79 ),
- kapliczka z 1902 r ( mur.) Pozga ( dz. 54 ),
- kapliczka z 2 poł. XX w. ( mur.) Sadłowo ( dz.294 ),
- kapliczka z 1921 r. ( kam.) Sadłowo ( dz.295 ),
- kapliczka z 1922 r. ( kam.) Sadłowo ( dz.270 ),
- kapliczka z 1921 r. ( mur.) Sadłowo Parcele ( dz.197/1 ),
- kapliczka z 1922 r. ( mur.) Sadłowo Parcele ( dz.296/2 ),
- kapliczka z 1895 r. ( kam.) Sadłowo Parcele ( dz.239 ),
- kapliczka z 1964 r. ( mur.) Stanisławowo ( dz.634 ),
- kapliczka z 1925 r. ( mur.) Stanisławowo ( dz.263 ),
- kapliczka z 2 poł. XX w. ( mur.) Stanisławowo ( dz.695 ),
- kapliczka z 1968 r. ( mur.) Stanisławowo ( dz.330 ),
- kapliczka z 2 poł. XX w. ( mur.) Stanisławowo ( dz.237 ),
- kapliczka z 1885 r. ( kam.) Sławęcín ( dz.80 ),
- kapliczka z 2 poł. XX w. ( kam.) Sławęcín ( dz.79 ),
- kapliczka z 1993 r. ( mur.) Stawiszyn Zwalewo ( dz.13/5 ),
- kapliczka z 1928 r. ( mur.) Stawiszyn Zwalewo ( dz.78/1 ),
- kapliczka z 2 poł. XX w. ( mur.) Stawiszyn Zwalewo ( dz.150 ),
- kapliczka z 1982 r. ( mur.) Strzeszewo ( dz.89 ),

- kapliczka z 1917 r. ( dr.) Strzeszewo ( dz.59 ),
- kapliczka z 2 poł XX w. ( mur.) Trzaski ( dz.78, 200/4 ),
- kapliczka z 1991 r. ( mur.) Trzaski ( dz.78 ),
- kapliczka z 1994 r. ( mur.) Trzaski ( dz.50 ),
- kapliczka z 1 poł. XX w. ( kam. metal) Wielun Zalesie ( dz.101 ),
- kapliczka z 1953 r. ( mur.) Władysławowo ( dz.111 ),
- kapliczka z 1953 r. ( mur.) Zgliczyn Pobodzy ( dz.157 ),
- kapliczka z 2 poł. XX w. (mur.) Stawiszyn Łaziska ( dz.79 ),
- kapliczka z 1912 r. ( kam.) Dźwierzno ( dz.88/1 ),
- kapliczka z 1912 r. ( mur.) Sadłowo Parcele ( dz.270 ),
- kapliczka z 1952 r. ( dr.) Adamowo ( dz.6 ),
- kapliczka z 1900 r. ( mur.) ul Sierpecka 37, Biezuń ( dz.548 ),
- kapliczka z pocz. XX w. ( mur.) ul Mławska, Biezuń ( dz.1516 ),
- kapliczka z 1913 r. ( mur.) ul Mławska 12, Biezuń ( dz.495/4 ),
- kapliczka z pocz. XX w. ( mur.) Karniszyn ( dz.282 ),
- kapliczka z pocz. XX w. ( mur.) Stawiszyn Łaziska ( dz.111 ),
- kapliczka z 1938 r. ( mur. metal ) Małocin ( dz.164 ),
- kapliczka z 1902 r. ( mur. ) Pozga ( dz.246 ),
- kapliczka z 1895 r. ( mur. metal ) Sadłowo Parcele ( dz.218 ),
- kapliczka z 1938 r. ( mur. ) Strzeszewo ( dz.799 ),
- kapliczka z 1938 r. ( mur. ) Strzeszewo ( dz.795 ),
- kapliczka z 1908 r. ( mur. ) Wielun Zalesie ( dz.146 ),
- kapliczka z 1896 r. ( mur. ) Wielun Zalesie ( dz.89/1 ).

#### **6.13. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne**

Na terenie gminy Biezuń nie występują obszary pomników zagłady.

#### **6.14. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne**

Na terenie gminy Biezuń nie ustalono terenów zamkniętych.

#### **6.15. Obszary ograniczonego użytkowania**

Na terenie gminy Biezuń nie występują obszary ograniczonego użytkowania.

#### **6.16. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji**

Na terenie gminy Biezuń nie wyznaczono obszarów przekształceń, rehabilitacji lub remediacji.

#### **6.17. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji**

Gmina Biezuń nie posiada aktualnego obowiązującego Gminnego Programu Rewitalizacji. W dokumencie obejmującym lata 2016 - 2022 określono, że obszar zdegradowany w Gminie Biezuń stanowi większość sołectw i miasto Biezuń poza sołectwami: Karniszyn Parcele, Małocin, Pełki, Stawiszyn Zwalewo, Wilewo. Zdegradowanym obszarem przeznaczonym do rewitalizacji jest m.in. rozległy obszar zabytkowej części miasta Biezuń, obejmujący Pałac Zamoyskich wraz z przyległymi zabudowaniami oraz krajobrazowy park o powierzchni 12 ha.

Zasadniczymi celami *Lokalnego Programu Rewitalizacji Gminy Biezuń* na lata 2016-2020 jest ożywienie społeczno-gospodarcze uznanych za zdegradowane obszarów na terenie gminy, aktywizacja mieszkańców związanych na co dzień z życiem społeczno-kulturalnym, którzy mogliby zmobilizować do działania mniej aktywnych mieszkańców miasta.

Program Rewitalizacji dla Miasta Biezuń na lata 2016-2022 jest zgodny z celami wyznaczonymi w obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Biezuń. Działania rewitalizacyjne ukierunkowane są przede wszystkim na aktywizację i integrację społeczno – zawodową mieszkańców zdegradowanych obszarów. Mają doprowadzić także do zapewnienie wysokiego standardu życia mieszkańcom Gminy zamieszkujących miasto Biezuń m.in. poprzez zapewnienie odpowiedniej infrastruktury społecznej i technicznej. Działania rewitalizacyjne wpisują się w wyznaczone w Studium cele społeczne i ekonomiczne. Ponadto zaplanowane działania infrastrukturalne przyczynią się do ochrony środowiska przyrodniczego. Rewitalizacja zabytkowej części Biezuńia, nowe nasadzenia zieleni, działania lecznice starodrzewu, termomodernizacja budynków, montaż instalacji odnawialnych źródeł energii znacząco wpłynie na poprawę jakości powietrza, oraz na świadomość ekologiczną mieszkańców Gminy Biezuń, jednocześnie poprawiając

znacznie warunki życia mieszkańców miasta Biezuń. Zadania przewidziane do realizacji w ramach Programu Rewitalizacji dla Miasta Biezuń są niezbędne do tego, by w pełni zrealizować cele wyznaczone w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Biezuń.

Elementem kontynuacji prac na rzecz rewitalizacji będzie wyznaczenie w Planie Ogólnym Gminy nowych obszarów rozwojowych na terenie miasta i gminy Biezuń sprzyjających poprawie dobrostanu jej mieszkańców.

#### **6.18. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją**

Na terenie gminy Biezuń nie występują obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją.

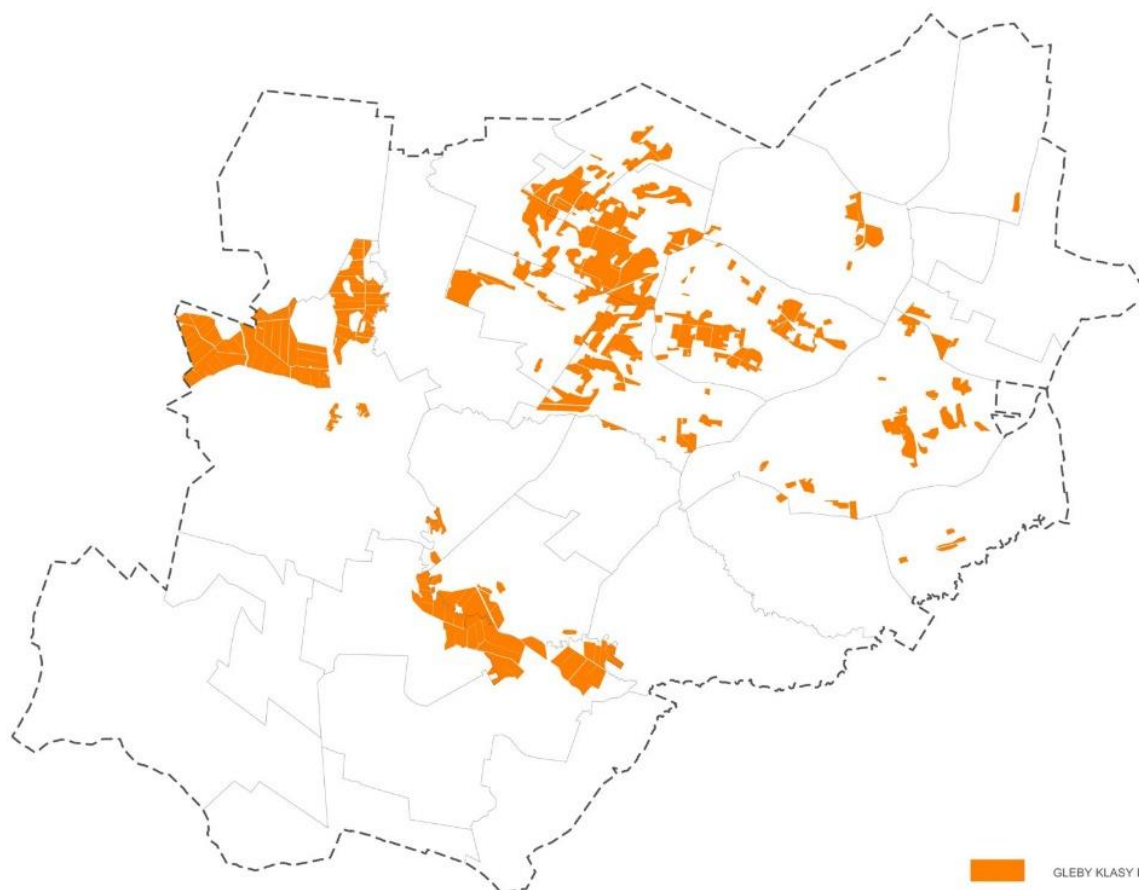
#### **6.19. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne**

##### Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III

Na obszarze gminy Biezuń występują grunty orne klasy IIIa i klasy IIIb o łącznym areale ca 875,1332 ha ( ok. 7,2% powierzchni gminy )

Na obszarze gminy brak jest gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klasy I i II.

Zdecydowana większość z nich w celu ochrony objęta została strefami otwartymi. Pozostałą część z uwagi na obecną strukturę funkcjonalno-przestrzenną obszaru gminy Biezuń i politykę rozwoju przestrzennego gminy, przede wszystkim na terenie istniejącego zainwestowania, objęto została innymi strefami planistycznymi.

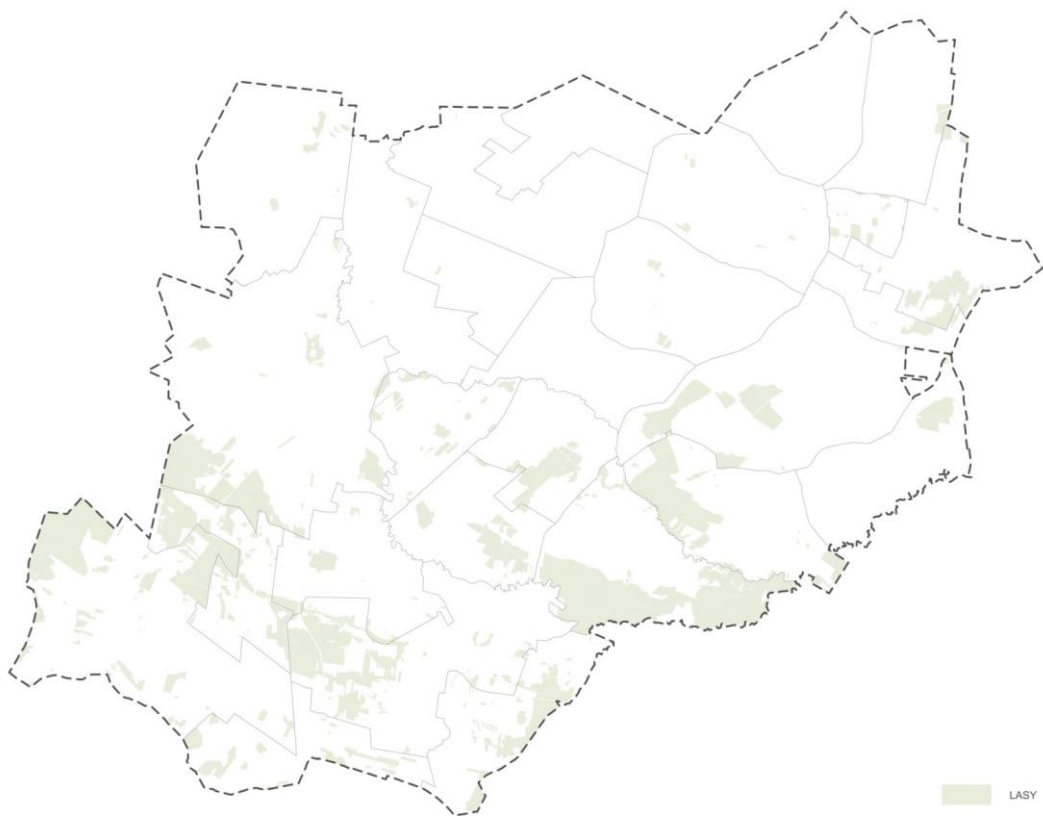


Rysunek 11. Gleby klasy IIIa i IIIb

##### Grunty leśne

Powierzchnia gruntów leśnych na obszarze gminy Biezuń wynosi ok. 1 375,4985 ha (ok. 11,33% powierzchni gminy).

Grunty leśne w celu ochrony objęte została strefami otwartymi.



Rysunek 12. Lasy

#### **5.20. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej**

Na terenie gminy Biezuń nie występują zakłady o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

Na terenie gminy Biezuń w miejscowości Adamowo znajdują się dwa zakłady o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej:

- Ferma Drobiu Adamowo I ( dz. nr 13 i 14 obr. Adamowo ),
- Ferma Drobiu Adamowo II ( dz. nr 4 obr. Adamowo ).

#### **6.21. Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego**

Na terenie gminy Biezuń nie występuje obszar pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego.

#### **6.22. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu** Infrastruktura drogowa

Sieć drogową na obszarze gminy Biezuń tworzą:

- droga wojewódzka nr 541 relacji Lubawa – Sierpc.
- droga wojewódzka nr 561 relacji Biezuń – Zawidz Kościelny.
- drogi powiatowe,
- drogi gminne i wewnętrzne.

Dla obszaru, na którym zlokalizowana jest droga wojewódzka i drogi powiatowe, określono strefę komunikacyjną.

Obszary pozostałych kategorii dróg, tworzących szkielet gminnej sieci komunikacyjnej objęte zostały strefą infrastrukturalną oraz pozostałymi strefami planistycznymi, dla których jako podstawowy profil funkcjonalny określony został teren komunikacji.

Dodatkowo przy określaniu ustaleń Planu Ogólnego dla Gminy Biezuń uwzględniono uwarunkowania związane z planami budowy obwodnicy miasta Bieżunia której planowany przebieg drogi także objęto strefą infrastrukturalną.

### Infrastruktura techniczna

W planie ogólnym uwzględniono uwarunkowania wynikające ze zlokalizowanych na terenie gminy:

- gminnej oczyszczalni ścieków w Bieżuniu,
- ujęcia wody i stacji uzdatniania wody w Bieżuniu i Sławęcinnie,
- istniejących turbin wiatrowych,
- linii elektroenergetycznych średniego napięcia (SN)
- masztów telekomunikacyjnych:
- czynnego cementarza w Bieżuniu:

Tereny infrastruktury technicznej objęte zostały strefą infrastrukturalną lub w ramach podstawowego profilu funkcjonalnego: teren infrastruktury technicznej, określonego w ramach pozostałych stref planistycznych.

### Infrastruktura społeczna

Na terenie gminy Biezuń znajdują się:

- Liceum Ogólnokształcące im. Władysława Orkana w Bieżuniu,
- Samorządowa Szkoła Podstawowa im. Andrzeja Zamoyskiego w Bieżuniu,
- Samorządowa Szkoła Podstawowa w Sławęcinnie,
- Miejsko-Gminna Biblioteka Publiczna w Bieżuniu,
- Muzeum Małego Miasta w Bieżuniu Oddział Muzeum Wsi Mazowieckiej w Sierpcu,
- Miejsko-Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej w Bieżuniu,
- Miejsko-Gminny Ośrodek Kultury w Bieżuniu,
- Samodzielny Publiczny Miejsko Gminny Zakład Opieki Zdrowotnej w Bieżuniu,
- Jednostki OSP: Biezuń, Karniszyn, Myślin, Sadłowo, Stanisławowo, Strzeszewo, Trzaski.

### **6.23. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe**

Audyt krajobrazowy województwa mazowieckiego przyjęty uchwałą Sejmiku Województwa Mazowieckiego nr 48/24 z dnia 26 marca 2024 r. Obejmuje on cały obszar województwa. Celem audytu jest identyfikacja krajobrazów występujących na terenie województwa i wskazanie krajobrazów priorytetowych, określenie cech charakterystycznych oraz ocena ich wartości, a także sformułowanie rekomendacji i wniosków mających służyć ich ochronie. W audycie krajobrazowym wskazuje się ponadto granice parków kulturowych, parków narodowych, rezerwatów przyrody, parków krajobrazowych, obszarów chronionego krajobrazu, obiektów znajdujących się na listach Światowego Dziedzictwa UNESCO, obszarów Sieci Rezerwatów Biosfery UNESCO lub obszarów i obiektów proponowanych do umieszczenia na tych listach. W obrębie krajobrazów priorytetowych wskazuje się także lokalne formy architektoniczne zabudowy.

Krajobraz terenu objętego opracowaniem planu ogólnego w audycie krajobrazowym województwa mazowieckiego nie został uznany za krajobraz priorytetowy.

Na terenie gminy Biezuń zidentyfikowano następujące typy krajobrazu:

- bagienno łąkowe - głównie bezleśne - z udziałem ekstensywnie użytkowanych łąk ( **2a** ),
- bagienno łąkowe - głównie bezleśne – z udziałem torfowisk wysokich ( **2e** ),
- wiejskie - z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących pola średniej wielkości ( **6d** ),
- wiejskie - z przewagą wstęgowo ułożonych zespołów niewielkich pól ornych, łąk i pastwisk ( **6b** ),
- leśne z przewagą siedlisk borowych ( **3a** ),
- leśne z przewagą siedlisk łągowych, bagiennych i olsowych ( **3c** ),
- podmiejskie i osadnicze - miejscowości o zwartej, wielorzędowej zabudowie o charakterze wiejskim ( **8c** ).

Przy określaniu ustaleń planu ogólnego starano się uwzględnić rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania i użytkowania terenów dla wskazanych krajobrazów. Zidentyfikowane w audycie krajobrazowym typy krajobrazów stanowiły istotny punkt odniesienia w procesie planistycznym, a ich charakterystyka i wytyczne były analizowane pod kątem zgodności z polityką przestrzenną gminy. Jednakże ze względu na lokalne uwarunkowania, takie jak m.in. istniejący sposób zagospodarowania przestrzennego, potrzeby mieszkańców, dostępność infrastruktury technicznej i społecznej, a także kierunki rozwoju przestrzennego gminy, nie wszystkie rekomendacje audytu mogły zostać w pełni zrealizowane. W sytuacjach, w których nie było możliwe

pełne wdrożenie zaleceń audytu, dążono do kompromisowego ujęcia zasad zagospodarowania, tak aby w miarę możliwości zbliżyły się one do oczekiwanego modelu krajobrazowego, a jednocześnie pozostawały spójne z realnymi potrzebami i możliwościami gminy Biezuń.

#### **6.24. Wnioski zawarte w opracowaniu ekofizjograficznym w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska**

Wnioski zawarte w opracowaniu ekofizjograficznym były analizowane na etapie formułowania ustaleń planu ogólnego w celu zapewnienia zgodności planowanych kierunków zagospodarowania z zasadami ochrony środowiska i racjonalnego użytkowania przestrzeni.

Szczególny nacisk położono na:

Identyfikację obszarów o ograniczonej przydatności do zabudowy – takich jak tereny o wysokim ryzyku powodziowym, obszary podmokłe, strefy ochrony ujęć wody czy grunty o wysokiej klasie bonitacyjnej. W planie ogólnym unikano przeznaczania tych terenów pod intensywną zabudowę lub przewidziano dla nich funkcje zgodne z ich potencjałem przyrodniczym (np. tereny zieleni, rolnicze).

Ochronę zasobów przyrodniczych i walorów krajobrazowych – ustalenia planu uwzględniają istnienie cennych przyrodniczo obszarów, takich jak korytarze ekologiczne, zadrzewienia śródpolne, łąki i torfowiska, a także obszary objęte formami ochrony przyrody. Plan zakłada ich zachowanie oraz ograniczenia w zakresie możliwości ich przekształcania.

Wskazanie kierunków rozwoju z uwzględnieniem odporności środowiska na presję antropogeniczną – wnioski ekofizjograficzne były pomocne w zidentyfikowaniu terenów o większej chłonności przyrodniczej, które mogą być zagospodarowane w sposób bardziej intensywny bez naruszania równowagi środowiskowej.

Ochronę gleb rolniczych i zasobów wodnych – w planie ogólnym uwzględniono konieczność zachowania ciągłości użytkowania rolniczego terenów o najwyższej jakości gleb oraz wskazano strefy ochrony zasobów wodnych.

Ograniczenie rozpraszania zabudowy i uzupełnianie luk w strukturze osadniczej – zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju oraz wytycznymi ekofizjograficznymi, plan ogólny promuje dogęszczanie istniejących struktur zabudowy poprzez uzupełnianie luk oraz przeciwdziała nadmiernemu rozpraszaniu zabudowy. Taka polityka przestrzenna sprzyja racjonalnemu wykorzystaniu infrastruktury technicznej, ogranicza presję na środowisko przyrodnicze i zmniejsza koszty obsługi nowych terenów.

Opracowanie ekofizjograficzne stanowiło tym samym ważny komponent merytoryczny wspierający podejmowanie decyzji planistycznych, a jego zalecenia miały wpływ na wyznaczenie stref planistycznych i określenie wartości wskaźników urbanistycznych.