

ZARZĄD GMINY PACYNA

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

CZĘŚĆ II

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

**Załącznik nr 2 do uchwały Nr IX/68/2000
Rady Gminy Pacyna z dnia 29 września
2000r.**

ZESPÓŁ PROJEKTOWY

Kierownik Zespołu arch. Grażyna Szubska

Główny Projektant mgr Helena Ciuśniak
uprawn. urban. Nr 1378/94

Projektanci mgr inż. Maria Rutecka
uprawn. bud. Nr 241/70

inż. Lech Augustyniak uprawn.
urban. Nr 1058/90 uprawn.
bud. Nr 2/86

mgr Beata Kaczorowska

techn. bud. Anna Sochocka
uprawn bud. Nr 86/81

I. Wstęp

II. Cele i kierunki zagospodarowania przestrzennego

1. Procesy demograficzne
2. Uwarunkowania rozwoju gminy
- 2.1. Uwarunkowania inspirujące rozwój
- 2.2. Uwarunkowania ograniczające rozwój
3. Funkcje gminy
4. Cele rozwoju gminy
5. Kierunki rozwoju gminy na tle województwa

III. Kierunki zagospodarowania i polityka przestrzenna

1. Tereny objęte ochroną i wskazane do ochrony na podstawie przepisów szczególnych
 - 1.1. Zachowanie i ochrona środowiska przyrodniczego i jego zagrożenia
 - 1.2. Ochrona dóbr kultury
2. Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej
3. Obszary zabudowane i przeznaczone do zagospodarowania
4. Obszary nieprzewidziane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego do urbanizacji - kierunki rozwoju przestrzennego
5. Tereny wyłączone spod zabudowy oraz o ograniczeniach do zabudowy
6. Przedsięwzięcia publiczne
 - 6.1. Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej
 - 6.1.1. Gospodarka ściekowa
 - 6.1.2. Gospodarka wodna
 - 6.1.3. Melioracje i mała retencja
 - 6.1.4. Gospodarka cieplna
 - 6.1.5. Gospodarka odpadami
 - 6.1.6. Telekomunikacja
 - 6.1.7. Elektroenergetyka
 - 6.2. Kierunki rozwoju komunikacji
 - 6.3. Infrastruktura społeczna

IV. Realizacja polityki przestrzennej

1. Działania realizacyjne
2. Instrumenty polityki przestrzennej
3. Tereny objęte obowiązkiem sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego
4. Inne opracowania
5. Mienie komunalne
6. Uwarunkowania realizacji polityki przestrzennej

I. WSTĘP

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest dokumentem planistycznym określającym **politykę przestrzenną** gminy Pacyna.

Ustalenia zawarte w studium nie są przepisem gminnym i nie stanowią podstawy do wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Mają charakter ukierunkowujący działania samorządu w zakresie polityki przestrzennej i strategii rozwoju społeczno-gospodarczego. Dlatego ustalenia zawarte w tekście i na rysunku studium należy traktować jako ogólną dyrektywę, której sprecyzowanie nastąpić będzie przez sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, rozprawy administracyjne lub w inny prawny sposób. Dotyczy to zwłaszcza, określonych w tekście i wyznaczonych na rysunku studium granic stref i obszarów oraz powiązań między nimi, a także powiązań z układem zewnętrznym.

Przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy każdorazowo określić stopień spójności przyjętych rozwiązań w planie z rozwiązaniami zawartymi w studium. Wyznaczonym w studium strefom i obszarom przypisane są wiodące funkcje. Oznacza to, że rekomendowane jest lokalizowanie obiektów i urządzeń, które są w pełni zgodne z tą funkcją lub co najmniej nie będą z nią kolizyjne.

II. CELE I KIERUNKI ROZWOJU GMINY

1. PROCESY DEMOGRAFICZNE

Prawdopodobny przebieg procesów demograficznych wskazuje, że w okresie perspektywnym liczba ludności gminy ustabilizuje się na poziomie obecnym albo się zmniejszy nieznacznie. Dotychczasowe trendy wskazują na nieznaczny spadek zaludnienia gminy. Przekształcenia struktury wieku ludności doprowadzą do zjawisk demograficznych rzutujących na zagospodarowanie przestrzenne:

- wzrost liczby osób w wieku emerytalnym,
- wzrost liczby osób pracujących,
- niewielki spadek liczby dzieci i młodzieży.

Zjawiska te wywołają spadek zapotrzebowania na urządzenia oświaty oraz wzrost zapotrzebowania na obiekty ochrony zdrowia i opieki społecznej.

2 UWARUNKOWANIA ROZWOJU GMINY

Zakłada się, że nastąpi umiarkowany rozwój gminy wyrażający się przyrostem miejsc pracy zwłaszcza w pozarolniczych działach gospodarki oraz technicznej obsłudze rolnictwa, przy spadku zatrudnienia w rolnictwie.

2.1. Uwarunkowania inspirujące rozwój

Walory przyrodniczo-krajobrazowe i kulturowe w tym powierzchnie leśne są atutem gminy Pacyna.

Na terenie gminy występuje obszar chronionego krajobrazu doliny rzeki Przysowy, który stanowi składnik systemu ekologicznego, tworzącego zaplecze ekologiczne.

Gmina posiada obiekty dziedzictwa kulturowego : pałace, parki podworskie , oraz kościoły i stanowiska archeologiczne.

Wskaźnik bonitacji rolniczej przestrzeni produkcyjnej jest korzystny, potencjał rolnictwa znaczny, istnieje możliwość rozwoju przemysłu rolno-spożywczego. Uzupełnieniem źródeł dochodów części gospodarstw rolnych jest praca poza rolnictwem w Żychlinie i Gąbinie.

Na terenie gminy występują niewielkie złoża kopalin, głównie torfu i kredy jeziornej. Wzrasta ilość podmiotów gospodarczych zgrupowanych w większości w sektorze prywatnym.

Korzystnie przedstawia się sytuacja w zakresie wyposażenia w zbiorowe systemy infrastruktury technicznej, a są to w szczególności:

- dobrze rozwinięta sieć wodociągów,
- sukcesywna budowa gazociągu rozprowadzającego gaz po wsi gminnej,
- wysoki stopień telefonizacji gminy,
- rozbudowana sieć głównych linii średniego napięcia 15 kV.

Gmina ma poprawnie ukształtowany układ komunikacyjny.

Wysokie zaangażowanie wydatków inwestycyjnych w budżecie gminy dowodzi stałego powiększania majątku gminy.

2.2. Uwarunkowania ograniczające rozwój

Ograniczenia rozwoju stanowią:

- niedoinwestowanie w przetwórstwo rolno-spożywcze,
- obszar chronionego krajobrazu - głównie poprzez wysokie wymagania w zakresie ekologii dla zabudowy,
- mało korzystne walory środowiska przyrodniczego dla turystyki masowej oraz wypoczynku ,
- prawna ochrona obiektów zabytkowych przy niedoborze środków na ich utrzymanie i konserwację oraz ograniczenia dla zabudowy wynikające z potrzeby ochrony stanowisk archeologicznych,
- braki w wyposażeniu w infrastrukturę techniczną,

- brak kanalizacji, niewielka przepustowość istniejących oczyszczalni ścieków,
- stepowanie gruntów,
- niska retencja naturalna, zaniedbane obiekty małej retencji oraz urządzenia melioracyjne,
- niezadawalający stan techniczny istniejącej sieci drogowej, wąskie jezdnie, słabe nawierzchnie, liczne zakręty,
- małe zasoby mienia komunalnego.

2.3. Identyfikacja problemów

Za ważniejsze problemy wymagające rozwiązań uznaje się:

- konieczność zachowania walorów środowiska przyrodniczego przy jednoczesnym zabezpieczeniu możliwości rozwoju działalności gospodarczej,
- konieczność zachowania zasobów kulturowych oraz walorów krajobrazowych przy przekształcaniach struktury funkcjonalno-przestrzennej, wobec małej wartości technicznej oraz użytkowej niektórych obiektów i braku środków na ich rewitalizację,
- niewykorzystanie niektórych walorów przyrodniczych oraz potencjału hodowlanego jako podstawy rekreacji specjalistycznej (łowiectwo),
- rozproszenie osadnictwa - podrażające koszty infrastruktury technicznej,
- konieczność tworzenia warunków dla rozwoju i restrukturyzacji rolnictwa oraz wielofunkcyjnego rozwoju wsi wraz z poszukiwaniem alternatywnych źródeł zatrudnienia,
- prawna ochrona gruntów rolnych przed przeznaczeniem ich na inne cele traci uzasadnienie ekonomiczne i jest sprzeczna z interesami tych właścicieli gruntów, którzy chcieliby przeznaczyć grunty na działalność gospodarczą i działki budowlane.

3.FUNKCJE GMINY

Na podstawie uwarunkowań demograficznych środowiskowych i gospodarczych w gminie Pacyna określone zostały następujące funkcje:

- funkcja podstawowa - rolnicza,
- funkcje towarzyszące funkcji podstawowej - ochrona środowiska, rozwój rolnictwa ekologicznego na występujących w gminie terenach rolnych, oraz rozwój komunikacji i infrastruktury technicznej,
- funkcje uzupełniające -rozwój nieuciążliwej działalności gospodarczej zwłaszcza związanej z przetwórstwem płodów rolnych oraz rozwój agroturystyki specjalistycznej - łowiectwo, jeździectwo.

Celami przekształceń struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy są:

- wzrost atrakcyjności gminy jako miejsca zamieszkania oraz roli wsi gminnej Pacyna jako ośrodka usług o znaczeniu lokalnym,

-stworzenie oferty lokalizacyjnej dla inwestorów budownictwa, mieszkaniowego oraz dla inwestycji związanych z przetwórstwem rolnym.

Cele te osiągnąć będą przez:

- wyznaczenie terenów dla rozwoju budownictwa mieszkaniowego i produkcyjnego,
- ochronę terenów otwartych o wysokiej atrakcyjności dla lokalizacji urządzeń sportu i wypoczynku,
- sprzyjanie rozwojowi usług bytowych,
- poprawę stanu środowiska,
- modernizację powiązań komunikacyjnych gminy z układem zewnętrznym (krajowym i regionalnym).

4. CELE ROZWOJU GMINY

W toku prac nad formułowaniem polityki przestrzennej gminy, w wyniku identyfikacji problemów i uwarunkowań określono cele rozwoju gminy oraz ogólne sposoby działania prowadzące do ich osiągnięcia. Cele rozwoju sformułowano w oparciu o potrzeby i aspiracje mieszkańców.

Celem rozwoju gminy Pacyna jest osiągnięcie stabilnego (trwałego, zrównoważonego) rozwoju zapewniającego:

- zaspokojenie bieżących potrzeb mieszkańców,
 - osiągnięcie warunków umożliwiających wzrost poziomu życia,
 - możliwości zaspokojenia przyszłych potrzeb następnych pokoleń,
- przy zachowaniu równowagi między aktywnością gospodarczą a ochroną środowiska przyrodniczego i kulturowego.

Realizacja tego **strategicznego celu** wymaga:

- traktowania ochrony środowiska jako integralnego składnika gospodarki gminy,
- kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej w nawiązaniu do systemów ekologicznych,
- rozwijania funkcji zgodnych z predyspozycjami ochrony środowiska.

Wynikające z celu strategicznego **cele operacyjne** to :

- restrukturyzacja i wielofunkcyjny rozwój wsi,
- rozwój i wzmocnienie rolniczej funkcji gminy, restrukturyzacja terenów o wysokiej jakości rolniczej przestrzeni produkcyjnej, tworzenie efektywnej struktury agrarnej,
- ochrona występującego zróżnicowania obszarów cennych przyrodniczo, w tym zwłaszcza doliny rzeki Przysowy,
- rozwój funkcji rekreacyjnych gminy,
- wdrażanie zakazu realizacji na terenie gminy inwestycji szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi,
- porządkowanie struktury przestrzennej, porządkowanie komunikacji.

Z celów operacyjnych wynikają również pośrednio takie cele jak:

- zapewnienie mieszkańcom gminy w możliwie największym stopniu źródeł utrzymania na miejscu w gminie,
- zachowanie lub przywrócenie ład przestrzennego.

5. KIERUNKI ROZWOJU GMINY NA TLE WOJEWÓDZTWA

Gmina Pacyna jest położona na peryferiach województwa mazowieckiego i od południa graniczy bezpośrednio z województwem łódzkim. W studium zagospodarowania przestrzennego byłego województwa płockiego gmina Pacyna z dobrymi warunkami glebowo-rolniczymi (za wyjątkiem doliny rzeki Przysowy) - określona została jako obszar wielofunkcyjnego rozwoju wsi opartego na procesach restrukturyzacyjnych oraz predyspozycjach do intensyfikacji produkcji rolnej z utrzymaniem dominacji funkcji rolniczych.

Dolina rzeki Przysowy położona w kompleksie obszarów krajobrazu chronionego tworzy wraz z przyległymi terenami wysoczyzny krajobraz kulturowy, w obrębie którego powinny być promowane technologie proekologiczne, realizowany program zwiększenia lesistości i program małej retencji.

Gmina Pacyna jest również zaliczona do obszarów wymagających uzupełnienia infrastruktury technicznej w tym kompleksowego rozwiązywania gospodarki wodnościekowej, a w południowo-zachodniej części zagrożonej stopowieniem - promowania właściwych kierunków agrotechnicznych zapobiegającym tym procesom.

III. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA I POLITYKA PRZESTRZENNA

1. OBSZARY OBJĘTE OCHRONĄ I WSKAZANE DO OCHRONY

1.1. Ochrona środowiska przyrodniczego

Zasoby środowiska przyrodniczego to :

- użytki rolne, główne ciągi powiązań ekologicznych regulujących stosunki wodne z łąkami, pastwiskami, torfowiskami, tereny występowania surowców naturalnych głównie torfu i kredy jeziornej, cieki wodne i lasy.

Działania związane z ochroną środowiska przyrodniczego będą realizowane na obszarze całej gminy.

Źródłami zanieczyszczeń powietrza są niewielkie kotłownie centralnego ogrzewania , głównie w budynkach użyteczności publicznej, gdzie sukcesywnie prowadzi się wymianę kotłów węglowych na ekologiczne kotły z ogrzewaniem olejowym, w przyszłości z ogrzewaniem gazowym.

Źródłami zanieczyszczeń powierzchni ziemi i wód są odpady i nieoczyszczone ścieki odprowadzane do wód.

Niezależnie od przeznaczenia terenu oraz jego dotychczasowego użytkowania priorytetem będzie uporządkowanie gospodarki ściekowej oraz właściwa gospodarka odpadami.

Ochronie podlegają :

- lasy ,
- tereny łąk i pastwisk wzdłuż cieków wodnych stanowiących ciągi ekologiczne,
- grunty orne klas II, III i IV klasy bonitacyjnej,
- obszary zasobowe wód podziemnych,
- złoża surowców naturalnych - kredy jeziennej, torfu.

Dla terenów o zasobach surowcowych, łąk i terenów wzdłuż cieków wodnych zaleca się działania o charakterze ochronnym polegające na zakazie lub ograniczeniu zabudowy.

W strefie ochrony zasobów wodonośnych, zbiorników wód podziemnych celowym jest prowadzenie rolnictwa ekologicznego i zintegrowanego.

Szczególne warunki ochrony obowiązują na **Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Rzeki Przysowy**. Obszar ten został utworzony na podstawie Uchwały Nr 163/XXV/88 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Płocku z dnia 9 czerwca 1988r. w sprawie ochrony krajobrazu w województwie płockim. Uchwała ta została dostosowana do wymogów ustawy z dnia 16 października 1991 r. o ochronie przyrody na podstawie rozporządzenia Nr 16/98 Wojewody Płockiego z dnia 27 kwietnia 1998 r. Zależnie od odległości od lasów, cieków wodnych i funkcji terenu wydzielono **strefy A, U, B**.

Strefa **A** obejmuje:

- kompleksy leśne o powierzchni ponad 10 ha oraz tereny do nich przyległe w promieniu do 100 metrów,
- naturalne ciek wodne oraz tereny przyległe w pasie o szerokości 500 metrów,
- naturalne zbiorniki wodne oraz torfowiska o powierzchni ponad 5 ha oraz tereny przyległe w promieniu 200 metrów.

Strefa **U** obejmuje tereny wsi o zwartej zabudowie, a także tereny przewidziane pod zabudowę w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Strefa **B** obejmuje pozostałe tereny.

W poszczególnych strefach wprowadzono zróżnicowane zasady gospodarowania.

W strefie A zakazuje się:

- prowadzenia działalności przemysłowej, fermowej hodowli zwierząt oraz innej działalności mogącej niekorzystnie wpływać na środowisko,
- wydobywania minerałów i torfu,
- zmian stosunków wodnych i regulacji rzek.

Rada Gminy Pacyna może wprowadzić na swoim terenie takie formy ochrony przyrody jak :

- wyznaczanie innych obszarów chronionego krajobrazu,
- wprowadzenie ochrony gatunkowej roślin i zwierząt,
- wprowadzenie indywidualnej ochrony w drodze uznania za pomniki przyrody, stanowiska dokumentacyjne, użytki ekologiczne i zespoły przyrodnicze o ile nie wprowadzi ich Wojewoda.

Ustala się zachowanie i ochronę istniejącej zieleni przydrożnej i łąkowej, ochronę i właściwą eksploatację lasów oraz zieleni urządzonej (cmentarze i parki podworskie).

Ochroną są objęte:

- cmentarze w Pacynie i Luszyńcu oraz cmentarz poniemiecki w Luszyńcu ,
- parki podworskie w Luszyńcu, Modelu, Skrzyszewach i Czarnowie. Zakłada się pielęgnację zieleni cmentarnej , a w parkach podworskich rekonstrukcję ich dawnych założeń.

Zakłada się powiększenie powierzchni leśnej poprzez zalesianie gruntów rolnych o słabej bonitacji gleb.

1.2.0chrona dóbr kultury

Dziedzictwo kulturowe obejmuje zabytki nieruchome i stanowiska archeologiczne. Zakres działań ochronnych dziedzictwa kulturowego dotyczy obszaru całej gminy niezależnie od aktualnego przeznaczenia , funkcji, stanu technicznego oraz położenia obiektów zabytkowych. Ochrona dziedzictwa kulturowego obejmuje : ochronę substancji, należyłą ekspozycję historycznych świadectw rozwoju gminy, zapewnienie warunków dla właściwego wykorzystania dziedzictwa kulturowego oraz odpowiednie zabezpieczenie stanowisk archeologicznych.

Ochronie podlegają obiekty wpisane do rejestru zabytków oraz obiekty będące w ewidencji konserwatorskiej, w szczególności:

• *obiekty wpisane do rejestru zabytków*

- **zespół dworski w Czarnowie**, dwór murowany z 1822r. park dworski zabytkowy z I połowy XIX wieku - obecnie użytkowany jako Powiatowy Ośrodek Pomocy Społecznej, **nr 538/1145W**
- **kościół parafialny** pod wezwaniem Sw. Stanisława Biskupa w **Luszyńcu**, murowany z XVI wieku , restaurowany, **nr 28/75W**
- **zespół pałacowy w Luszyńcu** - pałac murowany z XVIII wieku, kordegarda, brama wjazdowa , brama ogrodowa i park pałacowy zabytkowy z początku XIX wieku - użytkownik prywatne gospodarstwo rolne (biura , hotel, mieszkania) **nr 93/442/62 W**
- **zespół dworski w Modelu** - dwór murowany z 1825 r., spalony w 1999r. , park dworski zabytkowy z I połowy XIX wieku - użytkownik Rolnicza Spółdzielnia Produkcyjna Model -właściciel Starostwo Powiatowe w Gostyninie **nr 94/443/62W**,

- zespół pałacowy w Skrzyszewach *pałac* murowany, *brama* w ogrodzeniu i *park dworski* zabytkowy z połowy XIX wieku użytkowany jako Zakład Opiekuńczo-Lecznicy Zgromadzenia Sióstr Maryi, nr 96/445/62W
- *obiekty w ewidencji Mazowieckiego Konserwatora Ochrony Zabytków*
- kościół parafialny pod wezwaniem Sw. Wawrzyńca w Pacynie murowany z końca XIX wieku - nr 450,
- zespół dworski w Kątach - *dwór* obecnie nieużytkowany, *spichlerz* z końca XIX wieku - magazyn, *park dworski* w spisie zabytków, dotychczasowy użytkownik Gminna Spółdzielnia "SCh" w Pacynie, obecnie właściciel prywatny - nr 569.
- ochroną są również objęte cmentarze parafii rzymsko-katolickich w Pacynie i Luszyńcu oraz cmentarz poniemiecki w Luszyńcu.

Dla obiektów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków oraz będących w ewidencji konserwatorskiej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pacyna określono obszary ochrony konserwatorskiej i strefy ochrony konserwatorskiej.

Dla obiektów zabytkowych obowiązują następujące ustalenia:

- użytkowanie obiektów w sposób odpowiadający ich wartości oraz zgodny z zasadami opieki nad zabytkami,
- utrzymanie obiektów we właściwym stanie poprzez działania ochronne zabezpieczające obiekt przed zniszczeniem, uszkodzeniem, dewastacją, oraz prowadzenie działań konserwacyjnych lub remontowo-budowlanych zgodnie z zasadami konserwacji zabytków, uzgodnionymi z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
- zachowanie wymogu, aby zmiany użytkowania oraz prace konserwacyjne i budowlane związane z odnawianiem, rekonstrukcją, nadbudową, przebudową i rozbudową były prowadzone w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
- ponadto uzgadnianie wszelkich prac budowlanych w granicach strefy ochrony konserwatorskiej, lub istotnie wpływających na ekspozycję obiektu zabytkowego, konsultowanie działań inwestycyjnych, remontowo-budowlanych oraz innych mogących zmienić otoczenie zabytku i jego ekspozycję widokową z Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody oraz z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
- obowiązuje zakaz podziału terenów na działki w granicach założenia pałacowo-parkowego objętego ochroną konserwatorską; wskazanym jest, aby był jeden użytkownik obiektu zabytkowego,
- ustala się osie widokowe ze strefą ochrony ekspozycji z zakazem budowy wysokich obiektów budowlanych dla :
 - zabytkowego pałacu i zabytkowego kościoła w Luszyńcu,
 - wzdłuż drogi nr 583 - na odcinku RSP Model - Urząd Gminy w Pacynie,
 - dla zabytkowego kościoła w Pacynie od strony Sejkowic,
 - oraz wzdłuż drogi nr 31393 Skrzyszewy - Sejkowice na odcinku przechodzącym przez dolinę rzeki Przysowy.

Dla stanowisk archeologicznych obowiązuje zapewnienie udziału nadzoru archeologicznego w przekształceniach przestrzennych, a w szczególności ścisła ochrona stanowisk archeologicznych oraz przeprowadzenie badań sondażowych lub ratowniczo-wykopaliskowych w przypadku inwestycji obejmujących swoim zasięgiem stanowisko archeologiczne oraz ścisły nadzór archeologiczny przy prowadzeniu inwestycji liniowych. Inwestycje lokalizowane na terenach nierozpoznanych archeologicznie obejmujących południowo-wschodnią część gminy wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

Zasięg ochrony stanowisk archeologicznych obowiązuje w promieniu do 150 metrów od stanowiska.

2. ROLNICZA PRZESTRZEŃ PRODUKCYJNA

Gmina Pacyna z dobrymi warunkami dla produkcji rolnej jest włączona w obszar wielofunkcyjnego rozwoju wsi z utrzymaniem dominacji funkcji rolniczych. Większość wskaźników w rolnictwie przekracza średnią województwa, a wskaźnik bonitacji gleb kształtuje się na poziomie 1,07.

Zadaniem zasadniczym jest przebudowa struktury gospodarstw na rzecz zwiększenia udziału gospodarstw dużych o powierzchni ponad 15 ha. Proces ten jest sukcesywnie kontynuowany od wielu lat.

Rolnicza przestrzeń produkcyjna obejmuje przeważającą część gminy - głównie tereny upraw rolnych z przewagą klas III i IV, z zabudową rozproszoną powiązaną z prowadzeniem gospodarstw rolnych, z urządzeniami infrastruktury technicznej niezbędnymi do obsługi rolnictwa i obsługi ludności oraz drogami gminnymi.

W obrębie rolniczej przestrzeni produkcyjnej poza polityką rozwojową i modernizacyjną w zakresie infrastruktury technicznej będą prowadzone działania ochronne i promocyjne. W obszarze rolniczej przestrzeni produkcyjnej obowiązują ograniczenia dotyczące lokalizacji zabudowy niezwiązanej z gospodarką rolną, są również tereny, na których obowiązuje zakaz zabudowy.

Inne działania powinny się koncentrować na :

- ochronie rolniczej przestrzeni produkcyjnej poprzez lokalizację zabudowy mieszkaniowej i usług w obrębie ośrodków obsługi wsi, w strefie koncentracji zabudowy w odległości 70-100 metrów wzdłuż ciągów drogowych, w celu niedopuszczenia do rozpraszania zabudowy,
- promowaniu rolnictwa ekologicznego oraz technologii i kierunków chroniących gospodarkę rolną,
- stosowaniu odpowiedniej kultury rolnej,
- dostosowaniu obiektów służących rolnictwu do wymogów ochrony środowiska,
- wspieraniu rozwoju różnych form usług na wsi wzbogacających ofertę pracy dla ludzi odchodzących z produkcji rolnej,

- tworzeniu producenckich organizacji obrotu oraz przetwórstwa płodów rolnych. Przewiduje się, że nastąpi transformacja funkcjonalna części przestrzeni rolniczych w obszary usługowe.

Dla obszarów chronionego krajobrazu niezbędnym będzie uwzględnienie walorów przyrodniczych terenu oraz ograniczeń wykluczających lokalizację pewnych funkcji (fermy, przemysł). Dlatego konieczne będzie prowadzenie polityki wyrównawczej poprzez odpowiednie dotacje. Politykę tego rodzaju trzeba będzie prowadzić na styku wartości przyrodnicze - prawa właścicieli gruntów, a dotacje powinny być przeznaczone na ochronę środowiska. Na innych terenach rozproszona zabudowa może być wykorzystywana na cele uciążliwej produkcji rolnej lub przemysłowej.

W południowo-zachodniej części gminy na terenach wsi Podczachy, Remki, Pacyna, Kamionka, gdzie występują zjawiska erozyjne połączone ze stepowaniem gleb podejmowane działania winny się koncentrować głównie na wspieraniu programu małej retencji, prowadzeniu zalesień i zadrzewień śródpolnych oraz stosowaniu odpowiednich zabiegów agr. otc hni czny ch.

3. OBSZARY ZABUDOWANE I PRZEZNACZONE DO ZAGOSPODAROWANIA W MIEJSCOWYCH PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Obecnie strukturę osadniczą gminy stanowią wieś gminna Pacyna, ośrodki wspomagające Luszyn i Skrzyszewy oraz pozostałe wsie. Główne skupiska zabudowy koncentrują się przy drodze wojewódzkiej Sanniki - Pacyna - Żychlin.

Obszary zabudowane i przeznaczone do zagospodarowania tworzą tereny:

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej,
- zabudowy mieszkaniowej związanej z prowadzeniem gospodarstwa rolnego,
- zabudowy usługowej,
- zabudowy produkcyjno-składowej,
- usług publicznych.

Dla terenów o dominującej funkcji mieszkaniowej uzupełnienie stanowią usługi, dla terenów usługowych funkcją dopuszczalną są mieszkania. Istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna koncentruje się we wsi Model.

W obrębie istniejących terenów zabudowy mieszkaniowej zachodzi potrzeba uzupełnienia w niewielkim stopniu usług podstawowych oraz uporządkowania tej zabudowy. Znaczne rezerwy terenów budowlanych w Modelu zabezpieczają potrzeby dla lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej. Tereny te powinny być objęte zbiorowym systemem kanalizacji. W obrębie zabudowy produkcyjno- usługowej niezbędne jest

zagospodarowanie istniejących wolnych kubatur budynków lub powierzchni placów składowych, parkingów itp.

Przyjmuje się, że w obszarach zabudowanych w Pacynie, Modelu, Luszyńcu nastąpi sukcesywne porządkowanie przestrzeni obejmujące modernizację, remonty istniejących ulic, ułożenie nawierzchni lub jej poprawę, ułożenie chodników, budowę ścieżek rowerowych.

4. KIERUNKI ROZWOJU PRZESTRZENNEGO - obszary nieprzewidziane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę

Dotychczasowy układ obsługi przez ośrodek gminny w Pacynie i ośrodki wspomagające jest prawidłowy, jednak zachodzi potrzeba uzupełnienia usług i niewielkiego rozwoju mieszkalnictwa.

Zakłada się, że w latach 2000-2010 zaludnienie w gminie ustabilizuje się na poziomie 4300 osób. Przyjmując średnio 3,5 osoby na gospodarstwo domowe oznacza to, że dla zapewnienia standardu 1 mieszkanie / 1 gospodarstwo domowe niezbędnym będzie osiągnięcie poziomu około 1230 mieszkań w gminie, to jest przyrost o 75 mieszkań; średnio 7 mieszkań w gminie w ciągu roku.

Określa się obszary potencjalnego rozwoju przestrzennego obejmującego wsie Pacyna, Model, Luszyń. W Pacynie i Modelu dla inwestorów budownictwa mieszkaniowego oraz inwestorów podejmujących działalność gospodarczą przeznaczają się tereny o korzystnej lokalizacji, przy drogach utwardzonych, na terenach uzbrojonych w energię elektryczną i wodociąg, z dobrym dojazdem.

Analiza decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu wykazuje, że największe zapotrzebowanie na tereny budowlane występuje w Pacynie, Modelu i Luszyńcu. Nowe tereny pod budownictwo mieszkaniowe wskazuje się w Pacynie. Zwiększenie zapotrzebowania terenu na usługi oraz intensywniejsze wykorzystanie istniejących terenów pozwoli na stworzenie większej zwartości struktury przestrzennej. Równocześnie nastąpi zmniejszenie zatrudnienia w rolnictwie na rzecz zatrudnienia w usługach.

Poza terenami pod zabudowę mieszkaniową i usługi niezbędne będzie zabezpieczenie terenów na działalność przemysłową i usługi niezwiązane z budownictwem mieszkaniowym. Tereny takie wskazuje się w Modelu (jako zagospodarowane tereny opuszczone) oraz tereny ofertowe w Pacynie (m.in. pod zakład przetwórstwa rolno-spożywczego).

Realizacja tzw. celów publicznych może również spowodować zapotrzebowanie na nowe tereny. Przewiduje się, że największe zapotrzebowanie będzie wywołane przez komunikację i urządzenia towarzyszące. Dla poszerzenia istniejących dróg publicznych do szerokości docelowej w liniach rozgraniczających określonych Rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej, ulepszenia nawierzchni,

budowy parkingów (głównie przy terenach usług publicznych) oraz korekty przebiegu tras niezbędne będzie zabezpieczenie rezerwy odpowiednich powierzchni terenów o lokalizacji ustalonej, wymuszonej względem technicznymi.

Zabezpieczenie tych terenów skutkować będzie potrzebą podjęcia takich działań jak nabywanie wolnych terenów do zasobów komunalnych w celu ewentualnej zamiany gruntów, przygotowania planistyczne (opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego), podziały geodezyjne, a następnie realizacja podstawowych urządzeń infrastruktury technicznej oraz włączenie tych urządzeń w system eksploatacji.

Przewiduje się, że nastąpi koncentracja urządzeń usługowych w określonych strefach, gdyż będzie działać rachunek ekonomiczny efektywnej lokalizacji inwestycji. Przyjmuje się, że będzie to mieć miejsce na terenach już określonych przez obowiązujący plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy.

5. TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY I TERENY O OGRANICZENIACH DLA ZABUDOWY

Zakazem zabudowy objęte są: tereny zielone, łąki wzdłuż cieków wodnych, torfowiska w dolinie rzeki Przysowy, lasy oraz tereny wskazane do zalesień.

Dla tych terenów obowiązuje zakaz zabudowy ze względu na niekorzystne warunki gruntowo-wodne oraz konieczność ochrony zieleni i potrzebę wzbogacenia istniejącej szaty roślinnej pełniącej funkcje ekologiczne (utrzymanie zasobów wilgoci w gruncie oraz ochronę przed stepowaniem i procesami erozji gruntów). Dopuszcza się tylko budowę liniowych urządzeń infrastruktury technicznej.

W liniach rozgraniczających dróg określonych w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Pacyna obowiązuje zakaz budowy nowych budynków; zachowanie obiektów istniejących w obrębie linii rozgraniczających drogi dopuszcza się w uzgodnieniu z użytkownikiem drogi.

W obszarach rolniczej przestrzeni produkcyjnej obowiązuje zakaz tworzenia nowej zabudowy niezwiązanej z produkcją rolną.

Zakazem zabudowy są objęte tereny rezerwowane pod poszerzenie istniejących dróg, korekty ich przebiegu, urządzenia parkingów i budowę nowych odcinków dróg. Zakazem zabudowy są również objęte tereny rezerwowane pod budowę oczyszczalni ścieków dla zespołu wsi Model - Pacyna.

Do czasu rozpoczęcia realizacji właściwych inwestycji tereny te pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu z dopuszczeniem budowy tymczasowych obiektów budowlanych.

Ograniczeniami zabudowy objęte są pasy terenu wzdłuż istniejących urządzeń liniowych o charakterze ponadlokalnym, a w szczególności:

- gazociągu wysokiego ciśnienia DN 200,
 - do 30 metrów - dla zwartej zabudowy,
 - do 50-60 metrów - dla obiektów użyteczności publicznej,
- z warunkiem uzgodnienia z Mazowieckim Okręgowym Zakładem Gazownictwa w Warszawie,
- istniejących linii wysokiego napięcia 220 kV - do 30 metrów od osi linii z warunkiem uzgodnienia z Zakładem Energetycznym w Płocku..
- Obowiązuje zakaz budowy obiektów na osiach widokowych określonych w rozdz. III pkt.1.1.

6. PRZEDSIĘWZIĘCIA PUBLICZNE

Ustala się kierunki i zasady realizacji przedsięwzięć publicznych, w tym infrastruktury technicznej, obsługi komunikacyjnej oraz infrastruktury społecznej.

6.1. Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej

Istniejące ciągi infrastruktury technicznej o charakterze ponadlokalnym to jest:

- gazociąg wysokiego ciśnienia DN 200 Gostynin (Leśniewice) -Pacyna (ze stacją redukcjno-pomiarową I stopnia w Słomkowie),
- linia wysokiego napięcia 220 kV Konin - Mory pozostawia się bez zmian do adaptacji trwałej.

Kontynuowana będzie budowa projektowanego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 200 relacji Pacyna - (stacja w Słomkowie) - Gąbin - Sochaczew.

Większość działań związanych z infrastrukturą techniczną o charakterze lokalnym dotyczy obszaru całej gminy.

Kierunki i terminy realizacji poszczególnych odcinków infrastruktury technicznej są uzależnione od ustalenia hierarchii ważności celów obszarowych lub strukturalnych (np. kanalizacja istniejących terenów usług publicznych i zabudowy mieszkaniowej, czy terenów wskazanych pod hurtownie, magazyny i inne).

Generalnie przyjmuje się, że aktualnie celem priorytetowym jest dokończenie budowy sieci wodociągów zasilającej wsie, gdzie jeszcze nie doprowadzono wody oraz uporządkowanie gospodarki ściekowej terenów o zwartej zabudowie i większym skupieniu ludności.

Dla infrastruktury technicznej przyjmuje się dwa główne rodzaje polityk:

- *politykę modernizacyjną* - polegającą na utrzymaniu stanu istniejącego i poprawie funkcjonowania systemów (niezawodności),

-*politykę rozwojową* - polegającą na określeniu kierunków rozwoju w perspektywie poprzez rozszerzenie zasięgu obszarów obsługiwanych przez systemy.

Zapis działań dla poszczególnych działów infrastruktury technicznej

6.1.1. Gospodarka ściekowa

Polityka modernizacyjna

- przeanalizowanie możliwości wykorzystania istniejących oczyszczalni ścieków (zakładowych) w Luszynie, Modelu i Czarnowie dla obsługi wsi, -sukcesywna likwidacja nieszczelnych zbiorników na ścieki (szamb).

Polityka rozwojowa

- opracowanie koncepcji uporządkowania gospodarki ściekowej w gminie, - rozważenie budowy oczyszczalni ścieków dla terenów o zwartej zabudowie - w pierwszej kolejności dla wsi Pacyna, następnie Model i Skrzyszewy, - kontynuacja budowy przydomowych oczyszczalni ścieków dla zabudowy rozproszonej.

6.1.2. Gospodarka wodna

Polityka modernizacyjna

- kontynuacja budowy sieci wodociągowej w oparciu o stację wodociągową w Anatolinie (wsie Wola Pacyńska , Radycza, Kamień , Paśniki, Czesławów, Remki).

Polityka rozwojowa

- spięcie istniejących systemów wodociągowych w celu poprawy funkcjonowania układów (zmniejszenie awaryjności, poprawa hydrauliki),
-obsługa terenów rozwojowych,
-propagowanie oszczędnej gospodarki wodą.

6.1.3. Gospodarka ciepła

Polityka modernizacyjna

- modernizacja istniejących kotłowni i wprowadzanie ekologicznego, paliwa.

Polityka rozwojowa

- wdrażanie nowoczesnych systemów grzewczych,
- sukcesywna likwidacja starych kotłowni,

- opracowanie projektu założeń do planu zaopatrzenia gminy w ciepło (na podstawie ustawy z dnia 10 kwietnia 1997r. - prawo energetyczne).

6.1.4. Zaopatrzenie w gaz

Polityka modernizacyjna

- realizacja gazociągu średniego ciśnienia zgodnie z opracowaną koncepcją gazyfikacji gminy.

Polityka rozwojowa -obsługa

terenów rozwojowych,

- stosowanie gazu i oleju opałowego jako paliwa w modernizowanych kotłowniach,
- rozważenie propozycji lokalizacji stacji redukcyjno-pomiarowej I stopnia w Skrzyszewach, co umożliwi równoczesne doprowadzenie gazu do południowej części gminy Pacyna oraz miasta Żychlina.

6.1.5. Gospodarka odpadami

Polityka modernizacyjna

- zapewnienie bezpiecznego dla środowiska kontrolowanego procesu unieszkodliwiania odpadów poprzez :
- wprowadzanie segregacji odpadów,
- zwiększenie ilości pojemników na odpady.

Polityka rozwojowa

- prowadzenie polityki gospodarki małoodpadowej,
- maksymalny odzysk surowców wtórnych,
- popularyzacja małych kompostowni przydomowych.

6.1.6 Melioracje i mała retencja

Polityka modernizacyjna

- usprawnienie istniejących obiektów melioracyjnych oraz renowacja urządzeń .

Polityka rozwojowa

- realizacja ustaleń przyjętych w opracowaniu "Program małej retencji dla województwa płockiego".

Ocena uwarunkowań rozwoju gminy

Przeważająca część gminy jest zasilana w wodę z wodociągów wiejskich , a dość wysoki wskaźnik zwodociągowania gminy stanom mocną stroną gminy. Nowo wybudowana stacja wodociągowa w Anatolinie posiada duże rezerwy w przepustowości , co pozwala w oparciu tę stację

rozbudować sieć wodociągową. Słabą stroną gminy jest znaczny udział dostaw wody z gmin sąsiednich. Opracowanie koncepcji zaopatrzenia w wodę pozwoliłoby ocenić możliwości istniejących stacji w gminie i ewentualnie zrezygnować z korzystania z systemów wodociągowych gmin sąsiednich (miasto Żychlin, gminy Sanniki i Gąbin).

Słabą stroną gminy jest nieuporządkowany stan gospodarki ściekowej. Znaczne zwodociągowanie gminy i duży pobór wody stwarza zagrożenie dla środowiska z powodu braku kanalizacji sanitarnej w tych obszarach. Dla obszarów o luźnej zabudowie należy propagować budowę przydomowych oczyszczalni ścieków.

Mocną stroną gminy stanowi gazociąg wysokiego ciśnienia ze stacją redukcyjno-pomiarową I stopnia w Słomkowie, co stwarza możliwość szybkiej gazyfikacji gminy. Gmina zalicza się do gmin, w których udział gruntów zmeliorowanych jest bardzo wysoki.

6.1.7. Elektroenergetyka

Polityka modernizacyjna

Modernizacja sieci i urządzeń elektroenergetycznych (ze szczególnymi uwzględnieniem miejscowości Pacyna, Luszyn, Skrzyszewy i Model) poprzez :

- wymianę przewodów w liniach głównych (SN) na większy przekrój,
- wyposażenie głównych ciągów liniowych w łączniki sterowane drogą radiową,
- wyposażenie pól liniowych 15 kV w nowoczesne wyłączniki próżniowe lub z izolacją gazową (SF₆),
- wymianę kabli SN w izolacji z polietylenu niesieciowanego na izolację z polietylenu usieciowanego,
- budowę nowych wyprowadzeń mocy z istniejących stacji 15/0,4 kV,
- sukcesywną wymianę przełączy na przewody izolowane,
- wymianę przewodów w obwodach nn posiadających zbyt małą przepustowość na większy przekrój,
- dostosowanie mocy transformatorów SN/nn do istniejących obciążeń.

Polityka rozwojowa

- budowa nowych stacji elektroenergetycznych 15/0,4 kV ,
- budowa napowietrznych linii SN 15 kV,
- budowa linii rozdzielczych nn wykonanych przewodem izolowanym przy zastosowaniu odpornych mechanicznie słupów wirowych,
- budowę przyłączy trójfazowych, wykonanych przewodem izolowanym,
- opracowanie projektu założeń do planu zaopatrzenia w energię elektryczną,
- rozwój niekonwencjonalnych źródeł energii,

- tworzenie takiego systemu dystrybucji energii elektrycznej, który zmierzać będzie do maksymalnego zwiększenia jej dostępności i niezawodności zasilania.

Mocnym stronami elektroenergetyki są:

-rozbudowana sieć główna 15 kV zasilana z GPZ 110/15 kV Żychlin i GPZ 110/15 kV Gąbin oraz stabilna dostawa energii elektrycznej do odbiorców. Szansą na dalszy rozwój jest wzrastające zapotrzebowanie na moc i energię elektryczną , co wymusza z przyczyn komercyjnych rozbudowę sieci i urządzeń elektrycznych.

Słabymi stronami są :

-brak możliwości przyłączenia większej liczby nowych odbiorców bez konieczności rozbudowy i budowy nowych węzłów elektroenergetycznych 15/0,4 kV, a zagrożeniem jest brak środków finansowych w odpowiedniej wysokości na modernizację i budowę nowych stacji 15/0,4 kV.

6.1.8. Telekomunikacja

Polityka modernizacyjna

- rozbudowa istniejącej sieci telekomunikacyjnej,
- rozszerzenie zakresu usług oferowanych przez TP SA.

Polityka rozwojowa

Rozbudowa pojemności centrali telefonicznej typu RISLU,

- rozbudowa sieci poprzez wzrost sieci kablowej światłowodowej, budowa łączy abonenckich poprzez cyfrową sieć dostępu radiowego w rejonach o jednostkowym zapotrzebowaniu na telefon,
- uzyskanie docelowego wskaźnika telefonizacji do 25 telefonów/100 mieszkańców,
- wspieranie konkurencyjności na rynku usług telekomunikacyjnych.

6.2. Kierunki rozwoju komunikacji

Docelowy układ drogowy gminy tworzyć będą:

- droga wojewódzka nr 583 Sanniki - Żychlin - klasa G
- drogi powiatowe klasy L i Z :
- nr 31382 Kamień - Janówek klasa L
- nr 31388 Kamień - Suserz klasa Z
- nr 31389 Nowy Szczawin Borowy - Pacyna klasa Z
- nr 31390 Łuszczanówek - Rybie klasa L
- nr 31391 Radycza - droga wojewódzka nr 583 klasa L
- nr 31392 Janówek - Sejkowice klasa L
- nr 31393 Sejkowice- Skrzyszewy klasa L
- nr 31394 Suserz - Kąty klasa L
- nr 31395 Helenów - Czarnów klasa L

- nr 31396 Karolew - Kamieniec klasa L
- nr 31397 Skrzyszewy - Podatkówek klasa L
- nr 31419 Podatkówek - Sędki klasa Z
- nr 31400 Pacyna - Osmolin klasa Z
- nr 31401 Pacyna - Luszyn klasa Z
- nr 31402 Luszyn - Stępów klasa L
- nr 31403 Podczachy - Luszyn klasa Z
- nr 31404 Luszyn - Żychlin klasa L oraz drogi gminne klasy L i D.

Zgodnie z obowiązującym rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne oraz ich usytuowanie ustala się najmniejszą docelową szerokość dróg publicznych w liniach rozgraniczających :

klasa G - 25 metrów, klasa **Z** - 25 metrów,
klasa L - 15 metrów , klasa D -15 metrów.

Dla komunikacji przyjmuje się *politykę ochronną* i *politykę modernizacyjną*.

Celem *polityki ochronnej* na obszarze gminy jest ochrona sprawności funkcjonowania układu komunikacyjnego. Dotyczy to w szczególności ochrony układu drogowego przed chaotycznym parkowaniem. Przyjęto zasadę utrzymania istniejącego układu komunikacyjnego dla ruchu samochodowego i ruchu pieszo-rowerowego.

Środkami realizacji tej polityki są:

- utrzymanie osiągniętych standardów komunikacji zbiorowej,
- ograniczenie parkowania samochodów na drogach przelotowych,
- modernizacja istniejącej drogi wojewódzkiej.

Celem *polityki modernizacyjnej* jest dostosowanie układu drogowego i sieci komunikacji autobusowej do zmieniających się bieżących potrzeb komunikacyjnych.

Polityka modernizacyjna obejmuje;

- poszerzenie dróg oraz utwardzenie nawierzchni jezdni,
- poprawę bezpieczeństwa ruchu drogowego,
- poprawę stanu technicznego nawierzchni dróg,
- poprawę geometrii i zagospodarowania pasów drogowych,
- zwiększenie ilości miejsc parkingowych,
- odwodnienie gruntu przed utwardzeniem nawierzchni dróg gruntowych na niskich terenach,
- budowę ścieżek rowerowych.

W następnych latach należy się liczyć z nieuchronnym, stałym i długookresowym wzrostem ruchu drogowego wynikającym ze zwiększenia motoryzacji indywidualnej. Dlatego ważnym będzie zachowanie rezerwacji

pasów terenu dla rozbudowy dróg oraz modernizacji powiązań wewnętrznych.

Obsługa terenów przyległych do drogi wojewódzkiej odbywa się poprzez skrzyżowania z zachowaniem odstępów określonych przepisami szczególnymi. Należy dążyć do ograniczenia bezpośrednich wyjazdów z istniejącej zabudowy przyległej do drogi wojewódzkiej. Przy modernizacji drogi wojewódzkiej nr 583 niezbędne będzie uwzględnienie ścieżek rowerowych.

Poza drogą wojewódzką szczególnie pilnej modernizacji wymagają: droga powiatowa nr 31334 na odcinku Czarnów - Kąty oraz drogi gminne nr nr 2, 5, 30 35, 16, 25. Przyjmuje się, że modernizacja dróg gminnych będzie realizowana ze środków własnych gminy.

Zakres obiektów towarzyszących drogom publicznym obejmuje parkingi (dla celów publicznych, przy sklepach, cmentarzu w Pacynie) oraz dokończenie budowy stacji paliw w Modelu.

Uznaje się za celowe budowę ścieżek rowerowych wzdłuż istniejących dróg powiatowych oraz drogi wojewódzkiej - w Pacynie, Modelu głównie w rejonach istniejącej zabudowy oraz na trasach przyszkolnych.

Działania organizacyjne usprawniające ruch - to jest oznakowanie szkół , przedszkoli i innych miejsc publicznych, ustawienie barier, poprawę oznakowania tablic, kierunkowskazów i ich ustawienia, należy uzupełnić działaniami remontowo-eksploatacyjnymi - takimi jak utrzymanie poboczy, uzupełnianie krawędzi jezdni itp.

6.3. Infrastruktura społeczna

Celem rozwoju urządzeń infrastruktury społecznej jest zapewnienie warunków względnie równej dostępności do tych urządzeń. Dotyczy to zwłaszcza urządzeń publicznej infrastruktury społecznej na poziomie usług podstawowych.

Zapotrzebowanie na urządzenia infrastruktury społecznej będzie wynikać z następujących uwarunkowań :

- przemiany demograficzne (zmiana liczebności różnych grup wiekowych),
- zmiany w przestrzennym rozmieszczeniu ludności (powstawanie nowej zabudowy - w minimalnym stopniu),
- dążenia do poprawy standardu urządzeń i warunków dostępności do tych urządzeń,
- reform systemu oświaty i zdrowia.

Ustala się, że głównym zadaniem w tym zakresie będzie:

- utrzymanie obiektów szkolnych i przedszkolnych w Pacynie , Skrzyszewach i Luszyńcu, budowa gimnazjum w Pacynie,
- utrzymanie istniejących obiektów sportowych w Słomkowie i Luszyńcu, - utrzymanie istniejących placówek opieki społecznej w Skrzyszewach i Czarnowie.

IV. REALIZACJA POLITYKI PRZESTRZENNEJ

I. OBSZARY ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

Na podstawie uwarunkowań dla realizacji celów rozwoju wyodrębniono strefy polityk przestrzennych.

- *Strefa zachowania i ochrony wartości przyrodniczych, kulturowych i krajobrazowych* - obszar chronionego krajobrazu doliny rzeki Przysowy. (łąki, dolina rzeki oraz torfowiska) o wysokich walorach przyrodniczych, warunkujący właściwe przewietrzanie terenu, utrzymujący stałą retencję wód
- obiekty zabytkowe stanowiące dziedzictwo kulturowe gminy wraz z ich otoczeniem przyrodniczym.
- *Strefa kształtowania układów osadniczych* - to tereny istniejącego oraz przyszłego zagospodarowania we wsiach - Pacyna, Model, Luszyn, Skrzyszewy.
- *Strefa rolniczo-osadnicza terenów otwartych* obejmuje pozostałe wsie i tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej. Jest to rejon o dominacji dobrych gleb wskazany do intensyfikacji produkcji rolnej.

2. DZIAŁANIA REALIZACYJNE

Polityka przestrzenna jest procesem decyzyjnym związanym z zarządzaniem i planowaniem przestrzeni. Jest powiązana ściśle z polityką ekologiczną, społeczną i gospodarczą. Realizacja tych polityk w samorządzie ma miejsce poprzez podejmowanie działań wynikających z kompetencji określonych ustawą z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym.

Ustawa określa, że do zakresu działania należą wszystkie sprawy publiczne o znaczeniu lokalnym, niezastrzeżone ustawami na rzecz innych podmiotów. Do zadań własnych gminy należy zaspakajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty w tym sprawy ładu przestrzennego, gospodarki terenami i ochrony środowiska oraz inne wymienione w art. 7 ust. 1 ustawy. Tematyka ta została omówiona w części pierwszej studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy obejmujących uwarunkowania rozwoju.

Realizacja problematyki ładu przestrzennego poprzez politykę przestrzenną obejmować będzie zadania samorządu dotyczące:

- *lokalizacji inwestycji budowlanych* - wydawanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz koordynacja planistyczna uwzględniająca zakres interesu publicznego w przestrzeni (cele publiczne o charakterze lokalnym i ponadlokalnym),
- *użytkowania terenów* - działania określające sposób wykorzystania terenu, jego funkcje; samorząd wykorzystuje nieruchomości w celu wykonywania zadań własnych publicznych lub dla potrzeb gminnych

jednostek organizacyjnych w związku z wykonywaniem ich działalności statutowej,
-obrotu nieruchomościami - przekazywanie gruntu innym podmiotom poprzez zmianę prawa własności terenu lub oddanie terenu w użytkowanie wieczyste, najem, dzierżawę,
- realizację inwestycji - przygotowanie dokumentacji, zabezpieczenie terenu, środków finansowych i wykonawcy.

Działania samorządu będą prowadzone w obszarach polityki przestrzennej, którymi w gminie Pacyna są:

- rolnicza przestrzeń produkcyjna,
- obszary zabudowane i przeznaczone do zagospodarowania w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego,
- obszary potencjalnego rozwoju przestrzennego.

Zakłada się, że w obrębie rolniczej przestrzeni produkcyjnej część gruntów ornych klas V i VI będzie zalesiona. Poza zalesieniami określonymi w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy (grunty we wsiach Remki, Sejkowice, Słomków, Łuszczanówek, Raków) zalesieniami zostaną objęte grunty rolników indywidualnych zgłoszone podczas prac nad studium. Wnioski rolników ze wsi Sejkowice, Łuszczanówek, Przylaski i Raków zostały uwzględnione, a ich działki zaznaczone na rysunku studium.

Obszary o intensywnej zabudowie jednorodzinnej, głównie w Pacynie, Modelu i Luszynie wymagają uporządkowania - to jest remontów ulic, ułożenia odpowiedniej nawierzchni, chodników i objęcia systemem kanalizacji sanitarnej.

Objęcie zbiorowym systemem oczyszczania ścieków zakłada się dla terenów intensywnej zabudowy jednorodzinnej i usługowej, głównie we wsi Model i Pacyna oraz w Luszynie. Dla pozostałych wsi z uwagi na ich rozproszoną zabudowę nie znajduje się uzasadnienia do objęcia takim systemem i zakłada się indywidualny sposób oczyszczania oraz odprowadzania ścieków.

3. INSTRUMENTY POLITYKI PRZESTRZENNEJ

Instrumentami polityki przestrzennej gminy są :

- miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego,
- programy rozwoju infrastruktury,
- decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,
- decyzje o podziałach geodezyjnych,
- pozyskiwanie terenów do zasobów komunalnych,
- zbywanie i scalenia nieruchomości,
- wykup gruntów słabych klas i podział ich na działki.

Ponadto wdrażanie ustaleń studium może mieć miejsce poprzez sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, prac studialno-projektowych dotyczących różnych problemów lub przygotowanie koncepcji lokalizacyjnych dla obszarów strategicznych.

4. TERENY OBJĘTE OBOWIĄZKIEM OPRACOWANIA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. 15 z 1999r. poz. 139 ze zmianami wniesionymi w Dz. U. Nr 111 z 1999r. poz. 1279) plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Pacyna (zatwierdzony uchwałą Nr XXI/91/88 Gminnej Rady Narodowej w Pacynie w dniu 7 czerwca 1988r.) zachowuje ważność do 31 grudnia 2001r. Po tym terminie zabraknie podstaw prawnych do wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu prawie dla obszaru całej gminy, gdyż miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego zatwierdzone po 1994r. obejmują swoim zakresem tylko ułamek powierzchni gminy.

Prowadzenie dalszej działalności inwestycyjnej, przygotowanie terenów ofertowych wiąże się ze sporządzeniem kolejnych miejscowych zagospodarowania przestrzennego. Od początku 1995r. do końca 1999 r. Rada Gminy podjęła 4 uchwały o przystąpieniu do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, z tego na koniec 1999r. uchwalono 3 plany.

Uznaje się za celowe opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla :

- części wsi Pacyna w trójkątach dróg : drogi gminnej nr 8, dróg powiatowych nr 31400 oraz nr 31401 i drogi wojewódzkiej nr 583 ,
 - części wsi Model - w rejonie istniejących działek budownictwa jednorodzinnego,
 - części wsi Słomków,
 - ewentualnie w Luszyńcu,
- oraz w miarę potrzeb:
- dla terenów przekształceń przestrzennych na obszarach prawnie chronionych,
 - dla terenów lokalizacji zadań rządowych i samorządowych o charakterze ponadlokalnym i lokalnym - w tym dla celów publicznych.

Dla terenów gminy, które nie zostaną objęte opracowaniem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wystąpi potrzeba przyjęcia takich regulacji prawnych, które pozwolą na wydanie prawidłowej decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Będzie to niezbędne przy lokalizacji inwestycji, które mogą wywołać niekorzystne zmiany w przestrzeni, spowodować naruszenie interesów osób trzecich oraz być uciążliwymi dla środowiska. W celu sprawnego zagospodarowania tych części gminy, które posiadają szczególne walory oraz w celu zachowania ładu przestrzennego, w sytuacji, gdy będzie niezbędne szybkie udostępnienie terenu oraz uruchomienie procesu inwestycyjnego dopuszcza się opracowanie koncepcji

urbanistyczno-architektonicznej zabudowy lub innego opracowania umożliwiającego prawidłowe sporządzenie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Tego rodzaju opracowania będą możliwe dla terenów, które już dysponują zgodą na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

5. MIENIE KOMUNALNE

Przyjmuje się, że gmina będzie prowadzić aktywną gospodarkę gruntami. Istniejące wolne zasoby komunalne będą stopniowo uzupełniane poprzez nabywanie nowych gruntów. Wolne zasoby gruntów komunalnych w pierwszej kolejności będą przeznaczone na wymianę gruntów, zabezpieczenie terenów pod cele publiczne oraz promocję terenów rozwojowych.

6. UWARUNKOWANIA REALIZACJI POLITYKI PRZESTRZENNEJ

Program realizacji podstawowych zadań dostarcza gminie danych o wszystkich sferach życia społecznego i gospodarczego. Daje możliwość monitorowania procesów realizacyjnych, określa hierarchię, pozwala koordynować zadania lokalne i ponadlokalne.

Rozwój zrównoważony (ekorozwój) wymaga uwzględnienia uwarunkowań przyrodniczych w działalności gospodarczej gminy. Wymogi ochrony środowiska stwarzają ograniczenia dla tej działalności, a walory przyrodnicze są jednocześnie słabą stroną i obciążeniem gminy. Realizacja celów rozwojowych wymaga pozyskania środków głównie finansowych umożliwiających wyrównanie strat gospodarczych poniesionych wskutek zwiększonych wymagań wobec środowiska.

W większym niż dotychczas stopniu będzie się korzystać z możliwości określania oraz wnoszenia na rzecz gminy stawek procentowych z tytułu wzrostu wartości nieruchomości. Poza tym oczekuje się, że do budżetu wpłyną środki za ustawienie reklam przy drogach.

V. SYNTEZA

Jako zasadniczy cel przyjmuje się taki rozwój gminy, który zapewni zaspokojenie potrzeb mieszkańców oraz zabezpieczy warunki umożliwiające wzrost poziomu życia mieszkańców i zaspokojenia ich przyszłych potrzeb.

W Studium określono cele strategiczne rozwoju gminy oraz wynikające z nich cele operacyjne.

Dla obszaru gminy ustalono kierunki zagospodarowania obejmujące działania ochronne, regulacyjne, promocyjne, rozwojowe, modernizacyjne i wyrównawcze.

W obrębie gminy wyodrębniono tereny i obiekty chronione oraz wskazane do ochrony na podstawie przepisów szczególnych, to jest ustawy o ochronie i kształtowaniu środowiska, ustawy o ochronie dóbr kultury i muzeach, ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych oraz innych przepisów.

Określono stan i uwarunkowania, istniejące tendencje w zagospodarowaniu oraz przewidywane kierunki rozwoju i przekształceń dla:

- rolniczej przestrzeni produkcyjnej,
- obszarów już zabudowanych i przeznaczonych do zabudowy w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego,
- innych terenów.

W obrębie tak podzielonej przestrzeni gminy wyodrębniono tereny z zakazem zabudowy oraz tereny z ograniczeniami zabudowy. Dla obszaru całej gminy określono kierunki rozwoju infrastruktury technicznej, komunikacji i infrastruktury społecznej z wyakcentowaniem celów publicznych.

Realizację polityki przestrzennej odniesiono do obszaru całej gminy. Ustalono zakres działań realizacyjnych oraz instrumenty polityki przestrzennej przełożone na zakres kompetencji gminy, w szczególności wskazano:

- tereny, dla których należy sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego,
- tereny wymagające uporządkowania, w pierwszej kolejności gospodarki ściekowej oraz dróg i ulic,
- tereny do zalesienia,
- tereny do objęcia zbiorowym systemem oczyszczania ścieków.

Poza tym ustalono zasady zagospodarowania terenów przeznaczonych na cele publiczne oraz zasady gospodarki gruntami komunalnymi.

Źródła informacji

1. Stan środowiska przyrodni czego w województwie płockim cz. I, II, III i IV Płock 1994-96
Praca Zbiorowa Państwowa Inspekcja Ochrony Środowiska
Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska Wydział Ochrony Środowiska Urzędu Wojewódzkiego w Płocku
2. Raport o stanie środowiska przyrodniczego Państwowa Inspekcja Ochrony Środowiska Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska Płock 1998
3. Atlas stanu i zagrożeń środowiska województwa płockiego Państwowa Inspekcja Ochrony Środowiska
Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska Płock 1997
4. Rocznik statystyczny województwa płockiego Wojewódzki Urząd Statystyczny Płock 1996 i Płock 1998
5. Inwentaryzacja złóż surowców mineralnych, wyrobisk i składowisk odpadów gmina Pacyna województwo płockie
mgr E. Kałuża mgr E. Osendowska Warszawa 1990
Inwestor bezpośredni Ministerstwo Ochrony Środowiska Zasobów Naturalnych i Leśnictwa
6. Opracowanie fizjograficzne dla planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pacyna
Przedsiębiorstwo Geologiczno-Fizjograficzne i Geodezyjne Budownictwa Geoprojekt
Warszawa 1984r.
7. Plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Pacyna Biuro Programowania i Projektowania Rozwoju Łodzi
Łódź 1988
8. Narodowy Spis Powszechny Powszechny Spis Rolny 1996 Urząd Statystyczny w Płocku
Płock 1997
9. Zabytki Architektury i Budownictwa w Polsce Województwo płockie
Ośrodek Dokumentacji Zabytków Warszawa 1988

Stanowiska archeologiczne w gminie Pacyna

Miejscowość	Numer stanowiska archeologicznego	Znaczenie stanowiska
Podatkówek	1/40	
Rakowiec	2/41	
Rakowiec	3/42	
Rakowiec	4/43	bardzo wartościowe
Rakowiec	5/44	bardzo wartościowe
Rakowiec	6/45	bardzo wartościowe
Rakowiec	7/46	
Skrzeszewy	8/47	
Skrzeszewy	9/48	
Przylaski	10/43	
Przylaski	11/44	bardzo wartościowe
Przylaski	12/45	bardzo wartościowe
Przylaski	13/46	
Przylaski	14/47	bardzo wartościowe
Przylaski	15/48	
Przylaski	16/49	bardzo wartościowe
Przylaski	17/50	
Przylaski	18/51	
Przylaski	19/52	
Przylaski	20/53	
Przylaski	21/54	
Przylaski	22/55	
Przylaski	23/56	
Przylaski	24/57 I ;	
Przylaski Kąt	25/58	bardzo wartościowe
Raków	26/59 I	
Raków	27/60	
Raków	28/61	
Raków	29/62	bardzo wartościowe
Raków	30/63	
Raków	31/64	bardzo wartościowe
Raków	32/65	
Raków	33/66	
Raków	34/67	
Raków	35/68	
Raków	36/69	
Raków	37/70	bardzo wartościowe
Raków	38/71	!
Raków	39/72	-----
Raków	40/73	
Raków	41/74	!
Raków	42/75	bardzo wartościowe
Raków	43/76	bardzo wartościowe
Raków	44/77	
Raków	45/78	
Raków	46/79	bardzo wartościowe
Raków	47/80	
Raków	48/81	
Raków	49/82	
Raków	50/83	
Raków	51/84	
Raków	52/85	
Skrzeszewy	53/86	
Skrzeszewy	54/87	bardzo wartościowe

Skrzeszew	55/88 !	
Skrzeszew	56/89	■
Skrzeszew	57/90	
Skrzeszew	58/91	
Skrzeszew	59/92	
Skrzeszew	60/93	bardzo wartościowe
Skrzeszew	61/94	
Skrzeszew	62/95	
Skrzeszew	63/96	bardzo wartościowe
Skrzeszew	64/97	bardzo wartościowe
Skrzeszew	65/98	
Skrzeszew	66/99	.
Skrzeszew	67/100	bardzo wartościowe
Skrzeszew	68/101	bardzo wartościowe
Skrzeszew	69/102	
Skrzeszew	70/103	
Skrzeszew	71/104 ;	
Skrzeszew	72/105	
Skrzeszew	73/106	
Skrzeszew	74/107 !	
Luszczanów II	75/197	
ŁuszczanówII	76/198	
	77/8	
	78/11	
	i 79/12 !	
	80/13 !	
	81/14 ■	
	82/15	
	83/24	
	84/25	
	85/26	
Łuszczanówek	86/27	.
Robertów	87/28	
Wojtówka	88/29	,
Wola Pacyńska	89/34	.
Janówek	90/35	†
Janówek	91/36	†
Wola Pacyńska	92/38".....†
Anatolin	93/44	
Anatolin	94/45	†

1/40: 1 - numer stanowiska archeologicznego na planszy studium

40 - numer stanowiska archeologicznego według materiałów służby ochrony zabytków

ZBIORNIKI WODNE NATURALNE I SZTUCZNE
PRZEWIDZIANE DO ODBUDOWY I MODERNIZACJI ORAZ UTRZYMANIA

Gmina Pacyna.

Lp.	Nazwa zbiornika	Właściciel użytkownik	Lokalizacja administracyjna	Lokalizacja hydrologiczna (zlewnia)	Charakterystyka techniczna						Potoczny w zakresie rozbudowy modernizacji reowacji	Posiadanie dokumentacji technicznej	Symbol cyfrowo-literowy
					Powierzchnia w ha	Orientacja, głębokość w m	Zródło	Jakość wody	Przeznaczenie	Stan zbiornika			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
26.	Zbiornik retencyjny Nr 1	AWSPSP <i>Uti</i>	Luszyń	rz.Przyłowa	1,80	200	rów "A"	klasa	S + Z	zbiornik w trakcie realizacji		je*	2UJZ&MA
27.	Zimna Woda	RSP Model	Model	rz.Przyłowa	1,35	1.0	Kanał Pacytówki	UI klasa	II - Z	brzegi zadaniowe	odtchnik, renowacja, remont budowlany	brak	liiUJJPiOA
28.	Bez nazwy	Jan Pulemicki zam. Skrzyszewy	Rakowiec	riPrzysowa	0,19	0,6	rów	III klasa	Z + R	brzegi zadaniowe	rozbudowa zbiornika i modernizacja.	brak	2I6/ZItyP«/24
29.	Bez nazwy	Józef Wojtalewicz Józef Zlelak	Rybio	rz.Przyłowa	0,60	0,6	rów	UI klasa	R	brzegi zarośnięte trzcinami	odmulenie	bnk	237/RyPt64
Urządzenie piętrzące Utnicząco z zestawienia zbiorczego pozycja 42 wykazu urządzeń Tabela Nr. 3.1.3.												2I8/S/KPa/24	
Urządzenie piętrzące istniejące z zestawienia zbiorczego pozycja 43 wykazu urządzeń Tabela Nr. 3.1.3.												2I9/5/KPa/24	
Urządzenie piętrzące istniejące z zestawienia zbiorczego pozycja 44 wykazu urządzeń Tabela Nr. 3.1.1.												260/3/KPa/24	
Urządzenie piętrzące istniejące z zestawienia zbiorczego pozycja 45 wykazu urządzeń Tabela Nr. 3.1.1.												261/S/KPa/24	
Urządzenie piętrzące istniejące z zestawienia zbiorczego pozycja 46 wykazu urządzeń Tabela Nr. 3.1.1.												262/3/KPa/24	
Urządzenie piętrzące istniejące z zestawienia zbiorczego pozycja 47 wykazu urządzeń Tabela Nr. 3.1.3.												263/5/KPa/24	
Urządzenie piętrzące istniejące z zestawienia zbiorczego pozycja 48 wykazu urządzeń Tabela Nr. 3.1.3.												264/S/KPa/24	

Wykaz map

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pacyna

I. Uwarunkowania

1. Gmina w regionie Powiązania zewnętrzne Skala 1:25000
2. Środowisko przyrodnicze i kulturowe Skala 1:25000
3. Infrastruktura techniczna i surowce mineralne Skala 1:25000
4. Infrastruktura techniczna Skala 1:25000
5. Infrastruktura techniczna Skala 1:10000
6. Przeznaczenie i użytkowanie terenu Skala 1:10000
7. Synteza uwarunkowań Skala 1:10000

II. Kierunki zagospodarowania

Skala 1:10000

Skala 1:20000