

ZARZĄD GMINY PACYNA

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

CZĘŚĆ I UWARUNKOWANIA ROZWOJU

Pacyna grudzień 1999 r.

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 |

Studium uwarunkowań i kierunków zasrośnodarowarsia prześtrzennego gminy Pacyna.^A

Cz. I. Uwarunkowania rozwoju gminy

1. Wstęp
2. Gmina w regionie, powiązania zewnętrzne
3. Uwarunkowania demograficzne i społeczne, jakość życia mieszkańców
4. Stan i funkcjonowanie środowiska przyrodniczego
5. Stan i funkcjonowanie środowiska kulturowego
6. Stan rolniczej przestrzeni produkcyjnej
7. Struktura funkcjonalno-prześtrzenna i jej charakterystyka
8. Techniczne uzbrojenie gminy, zasięgi i dostępność mediów
9. Cele i kierunki polityki prześtrzennej państwa i województwa na terenie gminy
10. Programy zadań rządowych
11. Przepisy prawa miejscowego, stan opracowań i zakresy obowiązywania
12. Zestawienie głównych uwarunkowań rozwoju synteza
13. Źródła informacji

1. Wstęp

Zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym Zarząd Gminy sporządza studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy zwane dalej studium. Podstawą przystąpienia do sporządzania studium jest Uchwała Nr. W33/99 Rady Gminy w Pacynie z dnia 28 kwietnia 1999 r. Opracowanie stanowi część I prac nad studium gminy obejmującą syntezę uwarunkowań rozwoju gminy.

Zarząd Gminy sporządza studium w celu określenia polityki przestrzennej gminy. Studium uwzględnia również uwarunkowania, cele i kierunki polityki przestrzennej państwa na obszarze obecnego województwa mazowieckiego oraz ustalenia strategii i rozwoju województwa zawarte w planie zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego.

Oznacza to konieczność zachowania zgodności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy ze studium zagospodarowania przestrzennego byłego województwa płockiego oraz wytycznych Marszałka Województwa Mazowieckiego .

Studium jest sporządzane dla obszaru gminy z uwzględnieniem powiązań zewnętrznych z obszarami sąsiednich gmin: miasta i gminy Żychlin, gminy Kiernozia, gminy Sanniki, miasta i gminy Gąbin, gminy Oporów i gminy Szczawin Kościelny . W studium uwzględnia się uwarunkowania przyrodnicze i kulturowe, społeczne i gospodarcze oraz uwarunkowania wynikające z infrastruktury technicznej oraz z dotychczasowego użytkowania i zagospodarowania terenu.

Na podstawie analizy powyższej problematyki zostaną określone kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy dotyczące:

- zasobów przyrodniczych i kulturowych w tym obszarów objętych ochroną lub wskazanych do objęcia ochroną prawną,
- rolniczej przestrzeni produkcyjnej, w tym terenów wyłączonych z zabudowy,
- obszarów zabudowanych i przeznaczonych pod zabudowę,
- komunikacji i infrastruktury technicznej,
- realizacji zadań i programów wynikających z celów i kierunków polityki przestrzennej państwa.

2. Gmina Pacyna w regionie, powiązania zewnętrzne

Gmina Pacyna do końca 1998 r. wchodziła w skład województwa płockiego , po zmianie układu administracyjnego od 1 stycznia 1999 r. należy do powiatu gostynińskiego w województwie mazowieckim. Gmina Pacyna o powierzchni 90,9 km² położona w południowo wschodniej części powiatu przylega do południowo-zachodniej granicy województwa i graniczy z gminami: Żychlin, Oporów, Kiernozia, Gąbin, Sanniki i Szczawin Kościelny. Powiązania gminy Pacyna z sąsiednimi gminami to przede wszystkim powiązania przyrodnicze, komunikacyjne, infrastrukturalne i ekonomiczne.

W środowisku przyrodniczym związki gminy z obszarami zewnętrznymi mają miejsce poprzez system obszarów chronionego krajobrazu - południową część gminy zajmuje obszar chronionego krajobrazu doliny Przysowy.

Poprzez drogę wojewódzką Nr 583 Sanniki- Żychlin gmina posiada powiązania z gminami Sanniki i Żychlin.

Powiązania gminy Pacyna z terenami bezpośredniego ciężenia zabezpieczają także drogi powiatowe. Powiązania drogowe obsługuje sieć połączeń komunikacji autobusowej dalekobieżnej PKS.

Ciągi infrastruktury technicznej łączące gminę Pacyna z sąsiednimi gminami to: gazociąg wysokiego ciśnienia relacji Gostynin - Sochaczew oraz linia energetyczna wysokiego napięcia 220 kV relacji Konin-Mory.

Ekonomiczne powiązania Pacyny, wynikające z rynku pracy to dojazdy osób z terenu gminy do zakładów w Żychlinie oraz Gąbinie. Poza tym w obrębie gminy działają podmioty gospodarcze głównie prywatne, które mają siedzibę w Żychlinie.

Gmina Pacyna znajduje się również w zasięgu oddziaływania usług ponadlokalnych zlokalizowanych w Żychlinie, głównie usług służby zdrowia i oświaty ponadpodstawowej.

3. Uwarunkowania demograficzne i społeczne, jakość życia mieszkańców.

W końcu 1997 roku ludność gminy Pacyna liczyła 4344 osób, co stanowiło 0,8 % ludności byłego województwa płockiego i od kilkunastu lat jest ustabilizowana na poziomie około 4400 osób. Dane za ostatnie lata przedstawiają się następująco:

| 1992 | 1993 | 1994 | 1995 | 1996 | 1997 |
|------|------|------|------|------|------|
| 4490 | 4461 | 4460 | 4382 | 4374 | 4344 |

W skład gminy wchodzi 19 sołectw. Są to wg. wykazu:

| Nazwa sołectwa | Ilość gospodarstw | Powierzchnia ogółem w ha | Ilość mieszkańców |
|----------------------|-------------------|--------------------------|-------------------|
| Anatolin | 17 | 176,06 | 77 |
| Rybie | 40 | 382,33 | 229 |
| Janówek | 54 | 418,93 | 165 |
| Kamionka | 54 | 307,32 | 208 |
| Luszyn | 28 | 884,24 | 96 |
| Model | 59 | 106,34 | 316 |
| Pacyna | 29 | 229,24 | 220 |
| Podatkówek | 33 | 416,29 | 154 |
| Podczachy | 47 | 436,05 | 262 |
| Przyłaski | 50 | 482,08 | 174 |
| Radycza | 22 | 155,46 | 110 |
| Robertów | 44 | 359,63 | 256 |
| Skrzeszewy | 76 | 525,88 | 423 |
| Raków | 42 | 502,53 | 203 |
| Remki | 35 | 405,13 | 135 |
| Sejkowice Luszczanow | 55 | 441,44 | 235 |
| Słomków | 39 | 382,11 | 258 |
| Wola Pacyńska | 24 | 193,62 | 114 |
| Rakowiec | 37 | 230,50 | 153 |

W 1998 r. nawięcej osób mieszkało w Skrzeszewach i Modelu. Pozostałe wsie zamieszkiwało od około 100 do 300 osób. Struktura wieku ludności w 1996 r, dla obszarów wiejskich województwa płockiego przedstawiała się następująco / w % ogółu mieszkańców/:

- wiek przedprodukcyjny - 27,4
- wiek produkcyjny - 55,4
- wiek poprodukcyjny - 17,2

Działalność kulturalną prowadzona jest w bibliotece gminnej w Pacynie oraz w świetlicach wiejskich w Rakowcu, Robertowie, Rybiu, Woli Pacyńskiej, Podczachach, Luszyńcu. Poza tym funkcjonują Ochotnicze Straże Pożarne: OSP ma remizy w Pacynie, Skrzyszewach, Luszyńcu, Rybiu, Modelu i Janówku. Kościoły parafialne są w Pacynie i Luszyńcu.

Biblioteka publiczna w Pacynie wraz z filią w Skrzyszewach dysponuje 17,5 tys. książek, na 1000 mieszkańców w 1997 roku przypadało 4080 woluminów : średnia dla bibliotek wiejskich województwa była nieco niższa /4044/.

Opiekę zdrowotną zapewnia ośrodek zdrowia w Pacynie zatrudniając lekarza ogólnego , dentystę i 3 pielęgniarki.

Boisko sportowe jest w Luszyńcu. Urząd pocztowy działa w Pacynie.

Istniejąca obecnie na terenie gminy sieć sklepów, głównie artykułów codziennego zapotrzebowania , hurtowni, magazynów oraz różnego rodzaju usług w zasadzie zaspakaja potrzeby mieszkańców gminy i terenów sąsiednich.

Poziom życia mieszkańców gminy nie odbiega od średniej województwa płockiego. Podstawowe wskaźniki przedstawiają się następująco: na 10000 mieszkańców przypada w województwie 16,7 lekarzy, w gminach wiejskich - 3,1, a w gminie Pacyna - 2,4 lekarza.

Na terenie gminy było 347 abonentów telefonicznych, w stosunku do 1996 r. liczba ich zwiększyła się o 27. Na 1000 mieszkańców przypadało w województwie - 176,6 abonentów telefonicznych, w gminach wiejskich - 71,0, a w gminie Pacyna - 79,9 abonentów telefonicznych.

W 1997 roku udział ludności w wieku przedprodukcyjnym obniżył się do 27,4 %, a zwiększył się udział ludności w wieku produkcyjnym do 55,4 %, bez zmian pozostał udział ludności w wieku poprodukcyjnym - 17,2 % ogółu mieszkańców. Na 100 mężczyzn w gminie w 1996 r. przypadało 101,7 kobiet, w 1997 r. wskaźnik ten zwiększył się do 102,3.

Według spisu rolnego z 1996 r. na 646 gospodarstw działalność rolniczą prowadziło 610 gospodarstw, a działalność rolniczą i pozarolniczą 34 gospodarstwa.

Sytuacja mieszkaniowa przedstawia się mniej korzystnie, aniżeli średnie wskaźniki dla gmin wiejskich byłego województwa płockiego.

Zasoby mieszkaniowe gminy nieznacznie się zwiększyły w porównaniu z 1996 rokiem / o jedno mieszkanie/, w 1997 roku na terenie gminy było 1156 mieszkań . Na 1 mieszkanie przypadało 3,62 osoby, na izbę 0,97 osób. Dla ogółu gmin wiejskich byłego województwa płockiego wskaźniki te były mniejsze i wynosiły odpowiednio 3,69 i 1,05 osób. Na jedną osobę przypadało w gminie Pacyna 19,9 metrów kwadratowych powierzchni użytkowej mieszkań, więcej aniżeli przypadało dla ogółu gmin wiejskich województwa - 18,2 metrów kwadratowych.

Infrastruktura społeczna zabezpiecza podstawowe potrzeby mieszkańców. Do szkół podstawowych w Pacynie i Skrzyszewach oraz filii w Remkach w 1997 r. uczęszczało 457 dzieci, pracowało łącznie 74 osób. Od 1 września 1999 r. działa gimnazjum w Pacynie.

Przedszkola funkcjonują w Pacynie, Luszynie i Skrzyszewach, klasy zerowe w Pacynie i Skrzyszewach. Łącznie opieką przedszkolną objęto 58 dzieci.

Na koniec 1998 roku na terenie gminy były zarejestrowane 2 133 pojazdy mechaniczne w tym: 980 samochodów osobowych, 104 samochody ciężarowe i 740 ciągników. Na 100 osób przypada 49 pojazdów mechanicznych, w tym ponad 22 samochody osobowe.

Zatrudnienie w gospodarce narodowej gminy zmalało z 349 osób z 1996 roku do 333 w 1997 roku, najwięcej w działalności produkcyjnej i handlu. Dane za 1997 rok przedstawiają się następująco:

| Dział gospodarki w tym: | Ogółem osób | udział w % |
|------------------------------------|-------------|------------|
| działalność produkcyjna | 40 | 12,0 |
| budownictwo | - | - |
| handel | 56 | 16,8 |
| transport | 9 | 2,7 |
| edukacja | 43 | 12,9 |
| ochrona zdrowia i opieka społeczna | 83 | 24,9 |

Liczba bezrobotnych zarejestrowanych spadła z 349 osób w 1996 r. do 343 osób w 1997 r., w tym wzrasta liczba bezrobotnych nie posiadających prawa do zasiłku z 187 do 274 . Kobiety stanowiły poniżej 50% bezrobotnych
- w 1996 roku 157 kobiet nie miało pracy, w rok później - 152 kobiety.

Wskaźnikiem określającym poziom życia jest również skala i zasięg korzystających z opieki społecznej. Opieka społeczna obejmuje realizację zarówno zadań własnych gminy /różnego rodzaju zasiłki celowe - na odzież, żywność, leki/ i zadań zleconych /renty socjalne , zasiłki rodzinne i pielęgnacyjne, z tytułu ciąży i wychowania dziecka i inne/. Przyznawane świadczenia mają charakter zasiłków stałych, okresowych i sporadycznych.

Systematycznie wzrastała ilość podmiotów gospodarczych prowadzących działalność gospodarczą na terenie gminy od 90 podmiotów w 1996 r, do 114 podmiotów w 1997 r.

Według Rocznika Statystycznego na koniec 1997 r, w systemie Regon zarejestrowano 114 podmiotów gospodarczych, w tym 13 podmiotów w sektorze publicznym, 101 w sektorze prywatnym, z tego 89 stanowiły zakłady osób fizycznych. Na 1000 mieszkańców gminy przypadało 26 zarejestrowanych podmiotów, w gminach wiejskich województwa płockiego - 50. Oznacza to, że aktywność gospodarcza gminy jest poniżej przeciętnej.

Lokalizacja obiektów dla działalności podmiotów gospodarczych jest zależna od szeregu uwarunkowań i wymagań wynikających z ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego, układu przestrzennego osadnictwa, układu sieci infrastruktury technicznej i dróg.

Część spośród zarejestrowanych podmiotów gospodarczych to typowo rzemieślnicze zakłady, wykorzystujące na swoją działalność pomieszczenia w istniejących obiektach mieszkalnych lub gospodarczych w obrębie istniejącej zabudowy /ślusarz , tokarz, krawiec/. Działają również zakłady rzemieślnicze z usługami wykonywanymi u klienta /malarz, tynkarz, murarz/, które nie mają wpływu na zagospodarowanie przestrzeni.

Dość znaczny udział stanowią firmy świadczące usługi transportowe oraz hotelarstwo.

Typowe usługi związane z obsługą rolnictwa jak skup mleka, skup zwierząt lub innych produktów rolnych stopniowo zanikają, gdyż zmienia się forma skupu - przechodzi się na odbiór bezpośrednio z zagrody. Dlatego występuje potrzeba zagospodarowania wolnych punktów skupu, budynków po zlewniach mleka i innych obecnie nie użytkowanych obiektów.

Potencjalne możliwości zagospodarowania na działalność gospodarczą mają również wolne budynki gospodarcze i inwentarskie w gospodarstwach rolnych.

Z analizy działalności w układzie przestrzennym wynika, przeważająca większość jednostek gospodarczych skupia się w kilku ośrodkach, nawięcej przy trasie z Gąbina do Żychlina. Są to : ośrodek gminny Pacyna /21 podmiotów gospodarczych/. Rybie - 10, Skrzyszewy - 9, Janówek - 6, Luszyn - 5, Sejkowice i Podczachy - po 4.

Głównymi barierami rozwoju są przede wszystkim brak dróg o nawierzchni twardej, dostępnych przez cały rok oraz trudności w uzbrojeniu terenu lub brak technicznych możliwości uzbrojenia terenu. Mimo tych ograniczeń ruch budowlany jest średni. Świadczy o tym ilość wydanych w ostatnich latach decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

W 1995 r. wydano 21 decyzji, w

1996 r. wydano 18 decyzji, w

1997 r. wydano 25 decyzji, w

1998 r. wydano 19 decyzji.

Wydane decyzje dotyczą sklepów, budynków gospodarczych, mieszkalnych, urządzeń liniowych / wodociągi, telefony , linie energetyczne/ .

4. Stan i funkcjonowanie środowiska przyrodniczego Warunki fizjograficzne.

Położenie i rzeźba terenu

Gmina Pacyna położona jest w południowo - zachodniej części województwa mazowieckiego, niemal w połowie drogi między Gąbinem a Żychlinem z dala od głównych szlaków komunikacyjnych.

Gmina leży w środkowej części Równiny Kutnowskiej, wchodzącej w skład Niziny Środkowomazowieckiej. Teren położony jest na wysokości 88 - 115 m n.p.m. i charakteryzuje się dość monotonną rzeźbą.

Na obszarze gminy wyróżniono wysoczyznę morenową silnie zdenudowaną prawie płaską, obejmującą większość obszaru gminy. Powierzchnia wysoczyzny wyniesiona jest od 90 do 115 m n.p.m., a spadki terenu przeważnie nie przekraczają 5%.

Monotonną powierzchnię wysoczyzny urozmaicają dość liczne płytkie zagłębienia bezodpływowe i liczne formy dolinne. Wśród tych form wyróżnia się dolina rzeki Przy sowy, przebiegająca przez południową część obszaru gminy, z północnego - zachodu na południowy - wschód. Zbocza doliny są bardzo łagodne, przeważają spadki poniżej 5%.

Reasumując należy stwierdzić, że rzeźba omawianego terenu nie wpływa ograniczająco na rozwój sieci osadniczej oraz stwarza bardzo dogodne warunki dla rozwoju rolnictwa.

Budowa geologiczna

Wśród pleistocenijskich utworów czwartorzędowych występujących na terenie gminy od powierzchni do głębokości 4,5 m najbardziej rozpowszechnione są gliny zwałowe oraz gliny zwałowe występujące w rejonie miejscowości Skrzyszewy. Są to utwory twardoplastyczne. Piaski wodnolodowcowe i lodowcowe zalegają głównie w rejonie Łuszczanówka, Sejkowic, Słomkowa, na północny - zachód od Skrzyszew oraz w rejonie Luszyna. Grunty te stwarzają korzystne warunki dla rozwoju budownictwa.

Do gruntów utrudniających budownictwo, z uwagi na uplastycznianie się pod wpływem wody należą ropy, mułki i piaski zastoiskowe, ukazujące się lokalnie na powierzchni na niewielkich obszarach oraz na nieco większych w podłożu, na głębokości 1 - 2 m, w rejonie miejscowości Skrzyszewy.

Do gruntów niekorzystnych dla budownictwa ze względu na ich nawodnienie, dużą ściśliwość i zróżnicowane parametry geotechniczne należą: piaski tworzące w rejonie Luszyńca niewielkie pola piasków eolicznych i formy wydmowe w postaci wałów; utwory deluwialno - aluwialne oraz bagienne - aluwialne budujące dolinę rzeki Przy sowy i doliny innych cieków; utwory bagienne reprezentowane przez torfy o miąższości przeważnie ponad 1 m, budujące rozległe, najniższe partie doliny rzeki Przysowy.

Reasumując należy stwierdzić, że większość obszaru gminy poza dolinami posiada korzystne warunki dla budownictwa. Pewne utrudnienia mogą występować w rejonie występowania gruntów uplastyczniających się pod wpływem wody oraz w rejonach występowania okresowego bądź stałego występowania płytkich wód gruntowych.

Na badanym obszarze brak jest udokumentowanych złóż surowców budowlanych. W kilku miejscach - we wsi Kąty Przylaski oraz w rejonie Łuszczanówek - Słomków eksploatuje się piaski wyłącznie na lokalne potrzeby.

Na terenie gminy nie prowadzi się obecnie eksploatacji surowców ceramiki budowlanej, choć obszar wysoczyzny zbudowany z gliny zwałowej, o znacznej miąższości wydaje się dość perspektywiczny i korzystny do eksploatacji tego surowca. Jednak z uwagi na ochronę gleb o wysokich wartościach produkcyjnych niewskazana jest jakakolwiek eksploatacja na tych

terenach. W dolinie Przysowy na dużych obszarach eksploatowano torf na cele opałowe. Obecnie torf eksploatuje się tylko na cele ogrodnicze.

Warunki wodne Wody powierzchniowe

Pod względem hydrograficznym teren gminy położony jest w dorzeczu rzeki Bzury. Odwadniany jest systemem cieków i rowów melioracyjnych do rzeki Przysowy. Jest to niewielki ciek o wolno płynących wodach i niewielkiej pojemności wodnej. W czasie wiosennych roztopów wody rzeki zalewają najniższe fragmenty tarasu zalewowego.

Wody rzeki Przysowy na terenie gminy Pacyna kwalifikują się do III klasy czystości. Rzeka nie jest zdolna do samooczyszczania się z uwagi na wolny przepływ i małą głębokość. Nawet mała ilość zanieczyszczeń pochodzenia rolniczego powoduje zagrożenie dla rzeki. Należy więc uporządkować gospodarkę wodno - ściekową w rejonie źródeł zanieczyszczeń zarówno na terenie gminy Pacyna, jak i gminy Gąbin, przez którą przepływa rzeka w swoim górnym odcinku.

Wody gruntowe

Oceniając poziom występowania wód gruntowych w gminie Pacyna należy stwierdzić, że pewnym utrudnieniem dla rolnictwa może być możliwość występowania płytkich wód gruntowych tzw. "wierzchówek" oraz tendencja do okresowego gromadzenia się wód na powierzchni, zwłaszcza w północnej i północno - wschodniej części gminy.

Z punktu widzenia lokalizacji zabudowy warunki wodne terenu w większości nie budzą zastrzeżeń i charakteryzują się występowaniem wody gruntowej głębiej niż 2 m p.p.t.

Mniej korzystne i niekorzystne warunki wodne występują w obrębie dolin i zagłębień oraz w ich sąsiedztwie, gdzie wody gruntowe występują płycej niż 2 m p.p.t.

Zaopatrzenie w wodę

Problem zaopatrzenia w wodę na terenie gminy jest bardzo istotny, pomimo istniejących kilku głębokich ujęć wody (w Pacynie, Modelu, Luszynie i Czarnowie). Część gminy zaopatruje się w wodę pochodzącą ze studni kopanych, które charakteryzują się zmienną wydajnością. Studnie kopane ujmują na ogół I-szy poziom wód gruntowych, występujący na głębokości od 2-4 m poniżej poziomu terenu na północy gminy, do 17-19 m p.p.t. na południu gminy.

Najbardziej korzystne dla ujęcia są warstwy wodnośluzowe na głębokości 50 - 60 m p.p.t., które posiadają stosunkowo dużą wydajność.

Z uwagi na rosnące zapotrzebowanie na wodę w rolnictwie, w omawianej gminie Pacyna posiadającej duże możliwości rozwoju produkcji rolniczej, należy dążyć do rozbudowy głębokich ujęć czwartorzędowych, ujmujących wody z poziomu trzeciorzędowego bądź głębszego poziomu czwartorzędowego.

Warunki glebowe i szata roślinna

Zróznicowanie typów i gatunków gleb w gminie Pacyna nie jest duże, a spowodowane jest różnym składem mechanicznym i różnymi stosunkami

wodnymi. Na wysoczyźnie występują gleby bielcowe i brunatne oraz czarne ziemie, których udział jest stosunkowo wysoki. Występują one przeważnie na terenach niżej położonych, w sąsiedztwie dolin rzecznych.

Dna dolin rzecznych i niewielkich obniżeń oprócz czarnych ziem wypełniają gleby torfowe, torfowo - murszowe i murszowe.

Uwzględniając stopień ochrony dla produkcji rolnej, wśród gruntów ornych gminy wyróżniono gleby bezwzględnie chronione, o bardzo korzystnych i korzystnych warunkach glebowych dla produkcji rolnej. Gleby te przydatne są dla wszystkich kierunków upraw, a także dla sadownictwa i warzywnictwa. Większe obszary tych gleb występują głównie w północnej części gminy, w rejonie wsi Rybie, Robertów, Kąty Przyłaski, Janówek i Remki, a w południowej części gminy w rejonie Model, Czarnów, Skrzyszewy. Gleby te koncentrują się także w rejonie wsi Pacyna, Kamionka, Luszyn i Rady cza. Obszary te stanowią ponad 75% terenu gminy.

Drugą grupę stanowią grunty chronione, o średniokorzystnych warunkach glebowych dla produkcji rolnej. Są to gleby przydatne do uprawy roślin żytnio - ziemniaczanych. Mają również korzystne warunki dla upraw warzyw, a szczególnie dla sadownictwa. Większe obszary tych gleb położone są w rejonie wsi Łuszczanówka - Sejkowice oraz Raków - Anielew.

Trzecią grupę gruntów ornych stanowią grunty niechronione, o małokorzystnych i niekorzystnych warunkach glebowych dla produkcji rolnej. W tej grupie zasadniczą większość stanowią gleby małokorzystne dla produkcji rolnej, w kompleksie żytnio - ziemniaczanym, rzadko zbożowo - pastewnym słabym, V klasy gruntów ornych. Są to głównie gleby brunatne. Z uwagi na niską opłacalność nadają się one pod uprawy mniej wymagających

roślin jak: żyto, ziemniaki, owies, seradela, łubin itp. Możliwość podniesienia żyzności tych gleb są niewielkie. Są to gleby drugiej kolejności wykorzystania nierolniczego.

Do gleb o niekorzystnych warunkach dla produkcji rolnej, a w pierwszym rzędzie do wykorzystania na cele nierolnicze zaliczono, występujące miejscowo gleby żytne bardzo słabe, VI klasy gruntów rolnych. Uprawa tych gleb jest mało opłacalna. Najwłaściwsze ich użytkowanie to przeznaczenie pod zalesienie. Większe obszary tych gleb występują w rejonie wsi Łuszczanówek

- Sejkowice - Słomko w.

Wskaźnik bonitacji gleb użytków rolnych dla gminy wynosi 1,04 i waha się od 0,81 w Łuszczanówku do 1,18 w Radyczy i Podczachach.

Klasy bonitacyjne gleb

Użytki rolne -

6429 ha w tym

kl. I - 0,0 % kl.

II - 1,4 kl. IIIa -

16,4 kl. III b -

28,3 kl. IVa -

31,6 kl. IV b -

10,7 kl. V - 8,8

kl. VI. - 2,6 kl

Viz - 0,2

Użytki zielone 1085 ha stanowią około 13% powierzchni gminy. Występują jednak w postaci zwartej obszaru w dolinie Przysowy i w dolinach jej mniejszych dopływów, w południowej części gminy, co ułatwia racjonalną gospodarkę.

I kl.- 0,0

IIkl.- 0,7

III kl. -12,0

IV kl.- 35,6

kl. V - 24,1

kl. VI - 27,3

kl. VI z - 0,3

Ponad połowę tych obszarów stanowią użytki zielone średniej wartości, stwarzające korzystne warunki dla intensyfikacji produkcji paszy.

Użytki zielone słabej i bardzo słabej wartości występują w dolinie Przysowy, w bezpośrednim sąsiedztwie rzeki. Wartość użytkową tych obszarów obniżają w znacznym stopniu liczne wyrobiska potorfowe.

Wskazana jest odpowiednia rekultywacja obszarów poeksploatacyjnych, przy jednoczesnym pozostawieniu użytków zielonych doliny Przysowy w dotychczasowym użytkowaniu z tendencją do polepszenia ich wydajności produkcyjnej poprzez regulację stosunków wodnych.

Lasy zajmują bardzo niewielki procent powierzchni gminy ze względu na zdecydowaną dominację gleb korzystnych dla rolnictwa i przeważnie nie przeznaczonych do zalesienia. Lesistość wynosi około 7,1%. Lasy występują na stosunkowo niewielkich powierzchniach, ale w zwartych kompleksach, w południowej części gminy, przeważnie w sąsiedztwie doliny Przysowy. Do największych należy kompleks leśny, położony na północny - wschód od wsi Luszyn - uroczysko Dębina oraz kompleks leśny - uroczysko Góry, położony na zachód od tejże wsi. Lasy gminy Pacyna nie nadają się dla rozwoju rekreacji o szerszym zasięgu głównie ze względu na stosunkowo niewielkie powierzchnie jakie zajmują.

Mogą one jednak stanowić bazę dla rozwoju określonych form lokalnej rekreacji (spacery, grzybobranie itp.) dla mieszkańców południowej części gminy, głównie dla mieszkańców wsi Luszyn.

Wśród lasów gminy Pacyna wyróżnia się również lasy pełniące funkcje ochronne, glebochronne i wodochronne. Podlegają one szczególnej ochronie przed zmniejszaniem ich powierzchni oraz wymagają specjalnego zagospodarowania.

Z uwagi na małą lesistość gminy, należy cenić nawet najmniejsze obszary zieleni wysokiej. Występujące na terenie gminy parki podworskie (w Modelu, Czarnowie i Skrzyszewach), należy otoczyć ochroną i poddać stałym zabiegom pielęgnacyjnym oraz w miarę możliwości udostępnić miejscowej ludności w celach rekreacyjnych.

Warunki klimatyczne

Warunki agroklimatyczne na obszarach wysoczyznowych w obrębie gminy Pacyna, należy uznać za korzystne pod warunkiem stosowania właściwej agrotechniki pozwalającej zabezpieczyć zapas wilgoci w strefie korzeniowej i przeciwdziałającej ujemnemu oddziaływaniu dużego parowania terenu.

Dla osłabienia prędkości wiatru, a tym samym zmniejszeniu parowania terenowego w okresie wegetacji, należy dążyć do wprowadzenia zadrzewień przydrożnych.

Korzystnymi warunkami klimatycznymi cechują się obszary leśne gminy oraz tereny bezpośrednio do nich przyległe. Drzewostan wpływa na łagodzenie ekstremów temperatury jak również wzrost czystości powietrza.

Obszary obejmujące doliny rzeki Przysowy oraz pozostałych cieków, a także zagłębienia bezodpływowe charakteryzują się niekorzystnymi warunkami klimatu lokalnego głównie ze względu na występujące w ich obrębie znaczne amplitudy temperatury, duże prawdopodobieństwo występowania mgieł oraz niekorzystne warunki wilgotnościowe. Obszary te są nieprzydatne dla budownictwa zarówno mieszkaniowego jak również przemysłowego.

Gmina Pacyna charakteryzuje się na przeważającym obszarze korzystnymi warunkami higieny atmosfery. Istniejące na terenie gminy obiekty uciążliwe dla otoczenia charakteryzują się jedynie lokalnym zasięgiem ujemnego oddziaływania na stan zanieczyszczenia powietrza atmosferycznego.

Reasumując na większości obszaru gminy są korzystne warunki dla budownictwa. Niekorzystnymi są tereny doliny Przysowy, zarówno z uwagi na klimat, jak i wysoki poziom wód gruntowych i niewielką nośność gruntów. Południowa część gminy Pacyna zajmuje obszar krajobrazu chronionego doliny Przysowy utworzony na podstawie uchwały nr 163/XXVI/88 byłej Wojewódzkiej Rady Narodowej w Płocku z dnia 9. czerwca 1988r. ze zmianami określonymi w Rozporządzeniu Nr 16/98 Wojewody Płockiego z dnia 27 kwietnia 1998 r.

Pomników przyrody nie ma.

5.Stan i funkcjonowanie środowiska kulturowego Rys

historyczny

Pacyna jest starożytną osadą o czym świadczy przedhistoryczne cmentarzysko zwane "Mogiłami" lub "Cmentarzem Cholerycznym".

Najstarsza pisana wzmianka o Pacynie pochodzi z roku 1430 i znajduje się w dokumentach kościelnych przechowywanych w Archiwum Archidiecezjalnym w Poznaniu.

Mówi się tam o Pacynie jako gnieździe Ogończyków Pacyńskich /Paczyńskich/. W dokumentach Pacyna wymieniana jest jako Parafia / już od początku XIV w./.

Prawa miejskie otrzymała Pacyna przywilejem z dnia 6 marca 1509 roku. W roku 1567 Pacyna nadal była miastem i należała do rodziny Piwów i Paczyńskich, natomiast wg rejestrów poborowych z 1579 r. Pacyna już jako wieś podzielona była między czterech właścicieli liczyła 150 mieszkańców. Układ przestrzenny wsi był w typie ulicówki z zabudową luźną, murowaną, parterową.

Na końcu wsi znajdował się kościół drewniany pod wezwaniem Sw. Bartłomieja, spalony około roku 1588. Na miejscu spalonego kościoła pobudowano nowy, którego fundatorem była ówczesna właścicielka Pacyny Jackowska. Kościół ten przetrwał do 1784 r., kiedy to na jego miejscu wystawiono nowy drewniany kościół / przez dziedzica Pacyny Filipa Dąbrowskiego/.

Wiek XIX-ty na Mazowszu był okresem ważnych przemian gospodarczo-społecznych. Wyrazem tych przemian był postęp techniczny, czynszowanie, które doprowadzają do upadku ustroju feudalnego na wsi. Lata te to rozwój Pacyny. W 1825 roku wieś liczyła 341 mieszkańców, a w roku 1885 już 462. Dobra Pacyny / w r. 1873/ składały się z folwarków: Model, Kamionka i Lękowiec oraz wsi Pacyna. Siedzibą właścicieli tych dóbr była sama Pacyna, a w ich skład wchodziły: gorzelnia, dwa wiatraki, cukrownia /w folwarku Model/ oraz duże złoża torfowe.

W tym okresie Pacyna należała do powiatu Gostynińskiego, do Sądu w Sannikach i poczty w Gąbinie. Posiadała kościół parafialny drewniany, szkołę początkową oraz urząd gminy.

Na początku XX w. liczba mieszkańców wsi zmalała i w 1921 r. było ich w Pacynie 111.

Od 1925 r. do parafii pacyńskiej należały wsie: Pacyna , Sejkowice, Łuszczanówek, Słomków /którego mieszkańcy to drobna szlachta/, Rezlerka, Remki /wieś szlachecka/, Podzachy /powstała z parceli i sewitułów/, folwark Podzach, Cukrownia Model, majątek Model, folwark Kamionka, folwark Lękowiec oraz folwark i wieś Kąty, wieś Przyłaski, majątek Czarnów. W 1925 r. parafia Pacyna została przyłączona do diecezji płockiej.

Przed wybuchem II wojny światowej Pacyna była wsią wybitnie rolniczą. Zlokalizowane były w niej następujące instytucje: Zarząd Gminy Pacyna, Posterunek Policji, Szkoła powszechna z biblioteką, a także ochronka dla dzieci w wieku przedszkolnym.

Na terenie gminy znajdują się następujące obiekty zabytkowe - **zabytki** **nieruchome** objęte ochroną konserwatorską :
Obiekty zabytkowe wpisane do rejestrów zabytków.
CZARNÓW

* **Zespół dworski** Nr rej. 538/1145 W - Dwór murowany w 1822 r.
remontowany. Park I połowa XIX wieku.

LUSZYN

* **Kościół parafialny** pod wezwaniem św. Stanisława murowany w 1595 roku, restaurowany w II połowie XVII w, XVIII i 1843 roku. Nr. rejestru 28/75 W

* **Zespół pałacowy**. Nr rejestru 93/442/62 W - Pałac murowany koniec XVIII wieku, rozbudowany w I połowie XIX wieku, remontowany w 1909 roku i w latach 70 XX wieku.

Kordegarda, murowana w II połowie XIX wieku. Brama wjazdowa murowana w połowie XIX wieku. Brama ogrodowa murowana w połowie XIX wieku. Park z początku XIX wieku przekomponowany około 1909 roku.

MODEL

* **Zespół dworski** . Nr rejestru 94/443/62W. Dwór murowany w 1825 roku, gruntownie remontowany w 1975 roku, spalony w 1999 roku. Park dworski zabytkowy z I połowy XIX wieku.- po w. 4,5 ha .

SKRZESZEWY

* **Zespół pałacowy**. Nr rejestru 96/445/62 W. Pałac murowany w XIX wieku.

Brama w ogrodzeniu murowana w II połowie XIX wieku. Park dworski zabytkowy z połowy XIX wieku. - pow. 2,6 ha.

Obiekty w ewidencji Mazowieckiego Konserwatora Ochrony Zabytków: KĄTY

* **Zespół dworski**. Nr rej. 569. Dwór obecnie nie użytkowany murowany 3 ćw.XIX wieku. Spichlerz obecnie magazyn murowany , 4 ćw. XIX w.

Park dworski pow. 3,6 ha

PACYNA

* **Kościół parafialny** pod wezwaniem św. Wawrzyńca, murowany w latach 1897 - 1901 . Architekt Artur Goebel. Nr rejestru 450.

* **Cmentarz** Parafii Rzymsko-Katolickiej założony w I połowie **XIX** w.

SŁOMKÓW

* **Park** - pow. 0,27 ha .

LUSZYN

* **Cmentarz** Parafii Rzymsko-Katolickiej założony w I połowie XIX w.

* **Cmentarz** Poniemiecki z I wojny światowej założony w 1918 r.

Inne informacje uzupełniające

Pacyna

Istniejący kościół parafialny pod wezwaniem św. Wawrzyńca w Pacynie został wzniesiony w latach 1897 -1901 wg projektu Artura Goebła w stylu neogotyckim. Ołtarz główny oraz dwa boczne wykonane zostały w roku 1909. Krzyż ołtarzowy drewniany barokowy pochodzi z XVII w.

Jak podają stare zapiski kościelne przy kościele znajdował się dom szkolny, po którym nic nie pozostało.

Na nieczynnym cmentarzu grzebalnym przy Kościele znajdują się żeliwne nagrobki pochodzące z drugiej połowy XIX w. /rodzin Czarnowskich i Góreckich/ oraz nagrobek murowany Marii Rygdle - Sawary pierwszej żony Romana Mikorskiego właściciela Słubic zm. 1866 r. oraz jej wcześniej zmarłych dzieci.

W Pacynie znajduje się mogiła zbiorowa 20 żołnierzy polskich poległych podczas kampanii wrześniowej 1939 r.

Luszyń

Wzmianki historyczne dotyczące Luszyń pochodzą z 1341 r., a podobno tradycje osadnicze tej miejscowości są znacznie starsze. W 1441 r. wzmiankowano o kościele pod wezwaniem św. Stanisława Bpa.

Kościół w Luszyń jest najstarszym zabytkiem w gminie Pacyna. Jest to obiekt późnogotycki, zbudowany w 1595 r. przez Jana Modzelewskiego. Kościół posiada charakterystyczne sklepienia krzyżowo-żebrowe oraz przepiękny renesansowy nagrobek fundatora i jego żony. W 1843 r. Kościół został odrestaurowany przez Franciszka Wincentego Grabskiego.

Oprócz Kościoła w Luszyń znajduje się pałac zbudowany dla Grabskich w połowie XIX w. jako klasycystyczny. W 1909 r. został przebudowany i zyskał charakter neobarokowy. Jest to obiekt murowany, piętrowy, otynkowany z ryzalitami i portykiem czterokolumnowym, w tympanonie znajdują się herby Gozdawa /Godlewskich/ i Radwan /Krzynoskich/.

Wnętrze pałacu posiada wystrój neobarokowy. Wokół pałacu roztacza się park z drzewostanem z XIX w. oraz klasycystyczną bramą wjazdową i bramą ogrodową z połowy XIX wieku. Pałac wraz z parkiem był we władaniu PGR Luszyń.

W Luszyń również znajduje się mogiła zbiorowa 300 żołnierzy polskich poległych podczas kampanii wrześniowej 1939 r. W odległości około 50 m. na północ od dworu w Luszyń usytuowany jest cmentarz wojenny z I wojny światowej.

Model

Okolo 1825 r. został utworzony folwark Model z osadą fabryczną cukrownią wchodzących w skład dóbr pacyńskich. W 1925 r. Cukrownia Model stanowiła własność Warszawskiego Towarzystwa Fabryk Cukru, a majątek Model był własnością dziedzica Niewiarowskiego.

W Modelu znajduje się klasycystyczny pałac z XIX wieku. Jest to budynek murowany, parterowy, zwrócony frontem ku wschodowi o piwnicach sklepionych kolebkowo, z gankiem o czterech kolumnach toskańskich zwieńczonych trójkątnym szczytem.

Od strony ogrodu występuje trzyosiowy ryzalit opilastrowany na narożach. Obecnie obiekt zabytkowy niszczy po pożarze, który miał miejsce w 1999r.

Czarnów

Wieś Czarnów należała w 1925 r. do dziedzica Kozłowskiego i liczyła 128 osób. W Czarnowie znajduje się pałac zbudowany podobno w 1822 r. dla rodziny Łączyńskich. W latach późniejszych wykonano dobudówkę i taras. Budynek zwrócony frontem na południe z gankiem czterokolumnowym. Jest to budynek murowany, parterowy z mieszkalnym poddaszem, siedmioosiowy z trójosiowymi piętrowymi partiami środkowymi. Dach naczółkowy nad częścią środkową, dwuspadowy.

Wokół parku rozpościera się park z połowy XIX wieku. Pałac jest użytkowany przez Oddział Szpitala dla Psychiczenie Chorych w Gostyninie, Państwowy Dom Pomocy Społecznej dla Dorosłych.

Skrzeszewy

We wsi Skrzeszewy znajduje się XIX wieczny pałac neorenesansowy. Jest to budynek murowany, otynkowany, piętrowy, na planie litery L. z dwoma rotundami z narożach, loggiami i tarasami. Elewacje boniowane, rozcłonkowane pilastrami. Układ wnętrza dwutraktowy, częściowo z korytarzem w środku.

Park położony wokół pałacu pochodzi z XIX wieku, z drugiej połowy XIX wieku pochodzi również brama w jego ogrodzeniu. W Zespole pałacowo-parkowym zlokalizowano Dom Pomocy Społecznej dla Dorosłych "Caritas".

Kąty

Pałac oraz założenie parkowe w stylu krajobrazowym pochodzi z I połowy XIX wieku. Majątek Kąty należał do rodziny Czarneckich do wybuchu II wojny światowej. Po wojnie w wyniku przeprowadzonej reformy rolnej majątek został rozparcelowany, a pałac i park przejęła gmina.

Pałac zbudowany na planie prostokąta posiada kryte galerie z balkonami na wysokości I piętra wraz z tarasem w elewacji zachodniej. W niedalekiej odległości od pałacu zlokalizowany jest spichlerz. Obecnie pałac wraz z pozostałością parku stanowią własność prywatną i systematycznie niszczeją, a obowiązujące przepisy prawne i uwarunkowania finansowe nie pozwalają na skuteczne egzekwowanie obowiązku ochrony obiektów zabytkowych.

Archeologia

W latach 1989 - 1993 w północnej i zachodniej części gminy Pacyna przeprowadzono powierzchniowe badania archeologiczne.

Przebadany został teren wsi: Anatolin, Czarnów. Czesławów. Kąty. Łuszczanów, Łuszczanówek, Podatkówek, Przyłaski, Radycza. Rakowice, Raków, Robertów, Rybie, Sejkowice. Skrzyszewy, Wola Pacyńska.

Na tym terenie odkryto 94 obszary i stanowiska archeologiczne, z czego 20 to obszary archeologiczne bardzo wartościowe. Najrozleglejsze obszary archeologiczne występują wzdłuż rzeki Przysowy i w rejonie wsi Raków. Natomiast najwięcej stanowisk znajduje się w północnej części gminy w rejonie wsi Rybie.

Wokół obszaru bądź stanowiska archeologicznego obowiązuje strefa 150 m, w obrębie której wszelkie prace ziemne wymagają uzyskania uzgodnienia z Państwową Służbą Ochrony Zabytków.

•

*

*

Na pozostałym obszarze gminy w miejscowościach : Janówek, Kamionka, Luszyn, Model, Pacyna, Podczachy, Romanów, Rezlerka, Sejkowice, Słomków nie przeprowadzono badań archeologicznych. Przed przystąpieniem do wszelkich prac ziemnych na tym terenie należy przeprowadzić także badania.

ó.Stan rolniczej przestrzeni produkcyjnej. Sytuacja rolnictwa

Systematyka gospodarstw indywidualnych wg grup obszarowych i powierzchni użytków rolnych wg spisu rolnego z czerwca 1996 r. przedstawia się następująco:

| Ogółem | pow. w ha | ilość gospodarstw |
|-----------------------------------|-----------|-------------------|
| - działki rolne do 1,0 ha | 31 | 89 |
| - gospodarstwa rolne ogółem | 6408 | 757 |
| w tym gospodarstwa o powierzchni: | | |
| 1 - 2 ha | 47 | 35 |
| 2-3 ha | 79 | 33 |
| 3-4 ha | 129 | 38 |
| 4 - 5 ha | 213 | 47 |
| 5 - 7 ha | 578 | 98 |
| 7 - 10 ha | 1449 | 173 |
| 10- 15 ha | 1636 | 136 |
| 15-20 ha | 987 | 59 |
| 20 - 50 ha | 628 | 26 |
| 50 i więcej ha | 629 | 2 |

Wysoki wskaźnik bonitacji gleb, mało zróżnicowana rzeźba są czynnikami sprzyjającymi uprawom rolnym. Średnia wielkość gospodarstwa rolnego przekracza 8 ha .

W strukturze gospodarstw przeważają gospodarstwa o powierzchni od 5 do 10 ha. które stanowią 35,8% gospodarstw o powierzchni ponad 1 ha i zajmują 37,6% powierzchni.

Spośród 646 gospodarstw, produkcję roślinną prowadzą 144 gospodarstwa, produkcję zwierzęcą 62 gospodarstwa, pozostałe gospodarstwa zajmują się produkcją mieszaną.

Indywidualne gospodarstwa rolne zaimują 86.0% powierzchni gminnej. 95.0% użytków rolnych. 14.2 % lasów i 55.6% innych gruntów / pod zabudowa, drogi, wody, nieużytki i inne/.

Użytkowanie gruntów na koniec 1998 r.

| | Ogółem pow. gminy | | Indywidualne gospodarstwa rolne | | Pozostałe | |
|---------------------------------|-------------------|--------------|---------------------------------|---------------|--------------|-------------|
| | V» HU | Or V | K _r * LLOr | a /c | t-1/-> nu | rr /<- |
| Ogółem | | | | | | |
| nnn/ (rrnntAiu lT7vtki rnlnp | 7698 | mn n RA 7 | 7813 7311 | 100,0 93 s | 1 077 ^87 | i nn n A |
| pnmtv orne | 6436 | 70 8 | | 78 5 | | 23.8 |
| .sadv ^j | 43 | 0.3 | 36 | 0.5 | 7 | 0.5 |
| laki | 896 | 9.9 | 839 | 10,7 | 57 | 4.5 |
| pastwiska | 323 | 3.6 | 303 | 3,9 | 20 | 9,3 |
| lasy | 650 | 7.1 | 92 | 1,1 | 558 | 43,8 |
| pozostałe grunty | 737 | 8,8 | 410 | 5.2 | 327 | 25,7 |

Struktura demograficzna gospodarstw wskazuje na przewagę gospodarstw mniejszych. W gminie są 43 gospodarstwa 1-osobowe, 183 gospodarstwa 2- 3 osobowe, w 258 gospodarstwach jest 4-5 osób: 6 osób i więcej mają 162 gospodarstwa.

Podział społeczno-ekonomiczny przedstawia się następująco: na ogółem 646 gospodarstw przypada:

- 492 gospodarstw rolniczych,
- 30 gospodarstw rolniczo-pracowniczych,
- 30 gospodarstw pracowniczych i pracowniczo-rolniczych,
- 46 gospodarstw emerytów i rencistów,
- 39 pozostałych mających inne źródła utrzymania.

7. Struktura funkcjonalno-przestrzenna gminy i jej charakterystyka

Przy analizie struktury funkcjonalno-przestrzennej przyjęto niezbędne standardy określające podstawowe relacje elementów występujących w przestrzeni.

Przyjęto grupy standardów :

- urbanistycznych - intensywność zabudowy, charakterystyka zabudowy.
użytkowanie terenu, infrastruktura,
- funkcjonalnych - zatrudnienie, poziomy obsługi, wzajemne relacje.
- wykorzystania przestrzeni - wskaźnik powierzchni terenów zainwestowanych w metrach kwadratowych na mieszkańca, dynamikę zmian na rynku nieruchomości.

Gmina Pacyna jest położona w bezpośrednim sąsiedztwie miasta Żychlina. Strukturę funkcjonalno-przestrzenną gminy tworzą zróżnicowane, zależnie od funkcji formy zabudowy i zagospodarowania terenu powiązane z infrastrukturą techniczną i drogową. Środowisko antropogeniczne podobnie jak i w sąsiednich gminach cechuje się dominacją funkcji rolniczej z podstawową obsługą na obszarze gminy, której towarzyszą elementy infrastruktury technicznej i drogowej o zasięgu lokalnym i ponadlokalnym.

Wieś Pacyna stanowi gminny ośrodek obsługi lokalnej. Tu koncentrują się usługi administracyjne, kulturalne, handlowe i rzemiosło inne. W mniejszym zakresie te same usługi /za wyjątkiem administracji/ skupiły się w Luszyńcu i Skrzyszewach. Część zabudowy zagrodowej ma charakter rozproszony, za wyjątkiem dawnych wsi sołeckich - ulicówek, gdzie zabudowa jest skupiona. Poza zabudową jednorodzinną, w obrębie Luszyńca - występuje zabudowa wielorodzinną.

Większość zabudowy jednorodzinnej jest skupiona w formie osiedli, bądź rozwijających się ciągów zabudowy wzdłuż niektórych dróg. Natomiast rozproszenie zabudowy głównie zagrodowej i jej niska intensywność rzutuje na długość systemów infrastruktury technicznej oraz dróg dojazdowych, a tym samym zwiększa koszty uzbrojenia. Ma też wpływ na możliwość realizacji grupowych systemów oczyszczania ścieków.

Możliwości wykorzystania terenów oraz zainwestowanej infrastruktury technicznej gminy są ograniczone poprzez brak urządzeń chroniących wody przed zanieczyszczeniem. Obecne wyposażenie w infrastrukturę techniczną jest zróżnicowane ilościowo i przestrzennie, a uzupełnienie infrastruktury w celu likwidacji nieuzasadnionych dysproporcji określają kierunki działań inwestycyjnych oraz ich hierarchia.

Niepokojącym zjawiskiem występującym na terenie gminy jest realizacja sieci wodociągowej bez jednoczesnego budowania grupowego systemu odprowadzania i oczyszczania ścieków.

Infrastrukturę techniczną o zasięgu krajowym tworzą: gazociąg wysokiego ciśnienia oraz linia energetyczna wysokiego napięcia 220 kV.

Droga wojewódzka oraz dosyć gęsta sieć dróg powiatowych oraz gminnych obsługuje podstawowe elementy zainwestowania. Na terenie gminy znajdują się następujące drogi:

- droga wojewódzka - Sanniki - Żychlin Nr 583

- drogi powiatowe:

 - nr 31382 - Kamień - Janówek nr 31388 - Kamień

 - Suserz nr 31389 - Nowy Szczawin Borowy -

 - Pacyna nr 31390 - Łuszczanówek - Rybie

nr 31391 - Radycza - dr.woj. 583 nr 31392

- Janówek - Sejkowice nr 31393 -

Sejkowice - Skrzyszewy nr 31394 - Suserz

- Kąty nr 31395 - Helenów - Czarnów nr

31396 - Karolew - Kamieniec nr 31397 -

Skrzyszewy - Podatkówek nr 31419 -

Podatkówek - Sędki nr 31400 - Pacyna -

Osmolin

nr 31401 - Pacyna - Luszyn nr

31402 - Luszyn - Stępów nr 31403

- Podczachy - Luszyn nr 31404 -

Luszyn - Żychlin

Większość dróg powiatowych i gminnych posiada nawierzchnię utwardzoną w nienajlepszym stanie . Szczególnie pilnej modernizacji wymagają drogi gminne nr 35, 16, 25.

Poza infrastrukturą techniczną oraz układem komunikacyjnym i drogowym, czynnikami integrującymi strukturę funkcjonalno-przestrzenną jest środowisko przyrodnicze i kulturowe. Zasoby środowiska kulturowego służą interesom społeczeństwa i zaspakajają aspiracje rozwojowe gminy. Z kolei na środowisko przyrodnicze mają duży wpływ czynniki antropogeniczne.

Rozwój gospodarczy z jednej strony jest korzystny dla wprowadzania nowych funkcji w gminie, a z drugiej strony jest przyczyną większości konfliktów w środowisku i wymaga zabezpieczeń umożliwiających przekształcenia funkcjonalne.

Systemy komunikacyjne i transportowe pełnią integrującą rolę i wywołują korzystne reakcje gospodarcze, ważne dla realizacji celów rozwojowych gminy, ale są również czynnikami dzielącymi przestrzeń i utrudniającymi jej racjonalne wykorzystanie.

8. Techniczne uzbrojenie gminy, zasięgi i dostępność mediów.

Infrastruktura techniczna wywiera znaczny wpływ na rozwój społeczno-gospodarczy i przestrzenny gminy. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej często przesądzają na długi okres kierunki i tempo rozwoju gminy.

Infrastruktura techniczna spełnia szereg funkcji:

- lokalizacyjną : wpływa na rozmieszczenie obiektów produkcyjnych, steruje osadnictwem,
- integracyjną : aktywizuje działania społeczno- gospodarcze,
- zaopatrzeniową: dostarcza wodę. energię itp.

Zdiagnozowanie stanu wyposażenia obszarów wiejskich w obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej ma istotne znaczenie dla określenia polityki przestrzennej i ekologicznej oraz kierunków tworzenia programów. Analizę dotychczasowego uzbrojenia terenów wykonano w oparciu o materiały inwentaryzacyjne i statystyczne.

Zaopatrzenie w wodę.

Gmina Pacyna zaopatrywana jest w wodę ze stacji wodociągowych: w Pacynie, Anatolinie, Modelu i Czarnowie.

-Stacja w Pacynie, zaprojektowana jest na wydajność 260 m³/dobę. Stan techniczny stacji ocenia się na dobry. Ujęcie wody stanowią dwie studnie głębinowe. Pobór wody w 1998 r. wynosił 26 800 m³/rok. Ze stacji tej zaopatrywane są w wodę wsie : Pacyna, Kamionka, Rezlerka, Janówek, Słomków, Łuszczanówek.

- Stacja w Anatolinie wykonana w latach 90-tych pracuje w oparciu o dwie studnie głębinowe. Projektowana wydajność stacji 260 m³/d. Sieć wodociągowa zrealizowana w Anatolinie, Podczachach, planowana realizacja sieci wodociągowej w Woli Pacyńskiej i Rady czy oraz spięcie z układem "Pacyna" we wsi Janówek.

- Stacja wodociągowa o charakterze zakładowym w Luszyńcu dostarcza wodę dla PGR i wsi.

- Stacja wodociągowa w Modelu zakładowa dla Spółdzielni Produkcyjnej , w przyszłości planowane włączenie do stacji "Pacyna"

- Stacja wodociągowa przy Powiatowym Domu Pomocy Społecznej w Czarnowie dostarcza wodę także do wsi : Czarnów i Kąty. Programowana jest rozbudowa wodociągów do wsi Łady , Sejkowice i Kąty Przylaski.

Zasoby dyspozycyjne wg szacunkowych obliczeń 6 618,0m³/d Suma zasobów eksploatacyjnych ujęć 8 539.0 m³/d pobór wody przez ujęcie wodociągowe - 220 m³/d

W w/w opracowaniu nie uwzględniono nowoz.realiz.owanej stacji wodociągowej w Anatolinie.

Wg stanu na koniec 1998 r.- w gminie było 884 gospodarstw domowych , do wodociągu podłączono 573 gospodarstw to jest 64.8 % gospodarstw. Całkowita długość wodociągu - 82 km.

Odprowadzenie ścieków

W gminie brak gminnej oczyszczalni ścieków. Zakładowe oczyszczalnie ścieków znajdują się w Luszyńcu /PGR/ i Czarnowie /PDPSA w Modelu rolnicze zagospodarowanie ścieków było na gruntach RSP , a poza tym w gminie są dwie indywidualne oczyszczalnie przydomowe.

Zaopatrzenie w ciepło

W gminie brak centralnego źródła ciepła.

Kotłownie olejowe są : w PDPS Czarnów, Gorzelni Luszyńcu oraz w Szkole w Skrzyszewach.

Kotłownie węglowe mają:

- w Pacynie /piekarnia. Urząd Gminy, szkoła, poczta/,
- w Rakowcu /masarnia i ubojnia/,
- w Modelu -kotłownia węglowa jest nieczynna.

- Wsie Rybie, Robertów, Piotrówka, Sokołów - zaopatrywane sa w wodę ze stacji Kamień gmina Gąbin.
- Wieś Remki zasilana jest ze stacji Lubików gmina Sanniki. W perspektywie planuje się spięcie z wodociągiem "Anatolin" .
- Wsie: Podatkówek, Skrzyszewy, Rakowiec, Raków. Karolew i Anielin otrzymują wodę ze stacji wodociągowej w Żychlinie.

Na terenie gminy funkcjonują dwa punkty czerpalne na bazie studni głębinowych : w Robertowie i Skrzyszewach.

W/g danych z opracowania "Ocena zasobów i jakości wód podziemnych województwa płockiego" wykonanego w 1997 r. w gminie Pacyna są n/w ujęcia wód podziemnych:

| | | |
|-----|---|----------|
| 1. | Pacyna - wodociąg wiejski - 2 ujęcia Q eksp. = 51 m ³ /h , pobór 220 m ³ /d | |
| 2. | Luszyn - PGR - 1 ujęcie | = 34 „ |
| 3. | Skrzyszewy - PDPS- 1 ujęcie | = 22 „ |
| 4. | Skrzyszewy RSP - 1 ujęcie | = 46 „ |
| 5. | Robertów - 1 ujęcie | =36 „ |
| 6. | Czarnów PDPS - 2 ujęcie | = 12 „ |
| 7. | Model RSP - 5 ujęć | = 112 „ |
| 8. | Model-cukrownia - 1 ujęcie | = 18 „ |
| 9. | Luszyn PGR - 1 ujęcie | = 18,2 „ |
| 10. | Luszyn Gorzelnia - 1 ujęcie | = 6,6 „ |

Razem Q ekspl. = 355,8 m³/h ; pobór wody 220 m³/d

Zaopatrzenie w gaz.

W 1996 r. Gazoprojekt Wrocław opracował koncepcję gazyfikacji dla gminy. Przewidziano docelowo podłączenie do sieci średniego ciśnienia 962 mieszkań /103 odbiorców/.

Zużycie gazu wyliczono na 4,6 mln m³/rok. a w I etapie 2.0 mln m³/rok. Docelowo założono gazyfikację 20 wsi, w I etapie 7.

Wybudowany został gazociąg wysokiego ciśnienia DN 200 będący fragmentem gazociągu relacji Gostynin /Leśniewice/ - Sochaczew oraz stację redukcyjno-pomiarową I stopnia w Pacynie /Słomkowie/ o przepustowości 1500 m³/h. Docelowo przewiduje się przepustowość 3000 m³/h. Rozpoczęto realizację sieci średniego ciśnienia .

Gospodarka odpadami stałymi.

Gmina nie posiada gminnego wysypiska odpadów. W każdym sołectwie usytuowane pojemniki typu KP-7. Obsługujące gminę Przedsiębiorstwo Komunalne w Żychlinie wywozi odpady do Krzyżanówka gm. Krzyżanów.

Melioracje i mała retencja

Zaspokojenie potrzeb melioracyjnych na terenie gminy Pacyna na dzień

1. 01.1999 r. przedstawia się następująco:

- powierzchnia użytków rolnych wymagających melioracji - 6512 ha
- powierzchnia użytków rolnych zmeliorowanych - 6028 ha
- pozostaje do zmeliorowania - 484 ha
- wskaźnik bonitacji -1,07

Stopień zaspokojenia potrzeb w zakresie melioracji gruntów w byłym województwie płockim wynosił w 1996 r. - 82 %, był wyższy od średniej krajowej /70,8 %/. W gminie Pacyna wskaźnik zmeliorowania znacznie przekroczył wskaźnik krajowy i wojewódzki /92,6 %/.

W programie melioracji przyjęto kierunki:

- usprawnienie istniejących obiektów melioracyjnych, renowacja urządzeń,
- wykorzystanie uzupełniających budowli piętrzących na ciekach.

Melioracje powinny być przeprowadzone w sposób zapewniający zachowanie równowagi biologicznej środowiska.

W ostatnich latach pojawiła się konieczność podejmowania w szerszym zakresie działań zmierzających do retencjonowania wody.

W 1997 r. opracowany został "Program małej retencji dla województwa płockiego", w którym przedstawiono koncepcję rozwiązań technicznych służących do retencjonowania wody na obszarze zlewni rzek województwa płockiego.

W załączeniu tabela z w/w opracowania z wykazem zbiorników wodnych przewidzianych do odbudowy, modernizacji i utrzymania.

Emisja zanieczyszczeń.

Wielkość emisji /kg/

Wskaźnik emisji /kg/km²/

| | pyły | gazy | S02 | N02 | CO | pyły | gazy |
|---------|--------|---------|--------|--------|---------|------|-------|
| 1995 r. | 4161,7 | 42,576 | 5553,2 | 8796,8 | 26362,7 | 46 | 473 |
| 1997 r. | 2447,1 | 19088,3 | 2793,0 | 6426,2 | 9869,1 | 26,9 | 209,9 |

Surowce mineralne

Inwentaryzacje złóż surowców mineralnych wyrobisk i składowisk odpadów w gminie Pacyna wykonano na zlecenie Ministerstwa Ochrony Środowiska Zasobów Naturalnych i Leśnictwa w celu zebrania i zarejestrowania danych dotyczących wskazania składowisk odpadów, miejsc eksploatacji kopalń użytecznych, możliwości ich wykorzystania oraz oceny bazy surowcowej w gminie.

Gmina Pacyna należy do gmin ubogich w surowce mineralne.

Wody podziemne mające wpływ na eksploatację surowców mineralnych w gminie związane są z czwartorzędowym poziomem wodonośnym jakim są wody płytkie.

Zasadniczy poziom wodonośny w utworach czwartorzędowych stanowią piaski pod serią glin zlodowacenia środkowopolskiego, na głębokości 19,0 - 42,0 m poniżej poziomu terenu. Wody głębszych poziomów wodonośnych nie mają znaczenia przy prowadzeniu eksploatacji surowców mineralnych głównie budowlanych.

W 1961 r. PAN Warszawa prowadziła prace poszukiwawczo- badawcze złóż torfu i kredy jeziornej. Opracowano dokumentację torfowisk "Doliny rzeki Przysowy".

Udokumentowane zasoby torfu w gminie wynoszą 1932 tys.m³, w tym zasoby kredy wapiennej 599 tys.m³. We wsi Łada torf jest eksploatowany dla celów ogrodnictwa.

Zarejestrowano 23 wyrobiska w tym 7 wyrobisk czynnych. W 9 wyrobiskach poeksploatacyjnych starych , zarośniętych i nieczynnych założono " dzikie" składowiska odpadów. Gmina nie posiada wysypiska śmieci, a śmieci są wywożone do Krzyżanówka gmina Krzyżanów. "Dzikie" wysypiska nie stanowią zagrożenia toksycznego i epidemiologicznego, ale obniżają walory krajobrazowe i estetyczne terenu.

E lektroenergetyka

W gospodarstwach rolnych, drobnych zakładach produkcyjno-usługowych oraz u odbiorców bytowo-komunalnych, systematycznie wzrasta liczba urządzeń zasilanych w energię elektryczną. Powoduje to zwiększenie zapotrzebowania na moc i energię elektryczną.

Stacje transformatorowo-rozdzielcze budowane do początku lat 80-tych, projektowane były na podstawie obowiązujących wówczas wskaźników ustalania obciążeń .Wskaźniki te były mniejsze od obecnych. Powoduje to brak możliwości przyłączenia nowych odbiorców bez konieczności rozbudowy stacji transformatorowych i obwodów niskiego napięcia, które w wielu przypadkach są nadmiernie wydłużane i o zbyt małych przekrojach w stosunku do występującego obciążenia.

Dlatego przyłączenie nowych odbiorców nawet w terenie gdzie istnieje sieć elektroenergetyczna wymaga:

- modernizacji lub budowy nowych węzłów elektroenergetycznych 15/04 kV,
- wymiany przewodów na większy przekrój w liniach głównych, -
- niejednokrotnie wymiany izolacji, słupów a nawet zmiany trasy linii,

- budowy linii niskiego napięcia, prowadzonych w trudnych warunkach terenowych, wykonanych przewodem izolowanym,
- wymiany istniejących przyłączy na izolowane.
- stosowania wzdłużnych zabezpieczeń w liniach niskiego napięcia,
- wyposażenia głównych ciągów liniowych 15 kV, w łączniki sterowane drogą radiową.

W południowej części gminy przeprowadzana jest) linia napowietrzna 220 kV relacji Konin - Mory. Linia ta posiada strefę bezpieczeństwa szerokości 100 m, a realizacja wszelkich inwestycji w tej strefie wymaga uzgodnień z ^właścicielem linii, czyli Polskimi Sieciami Elektrycznym'

Istniejące linie główne 15 kV. będące źródłem energii dla obszaru gminy są wyprowadzone i zasilane ze stacji GPZ 110/15 kV w Żychlinie i stacji GPZ 110/15 kV w Gąbinie.

Telekomunikacja Telekomunikacja stacjonarna TP SA

Podstawowym źródłem zabezpieczenia mieszkańcom gminy w łącza telefoniczne jest centrala telefoniczna typu RILSU o pojemności 512 NN z możliwością rozbudowy.

Centrala połączona jest kablem światłowodowym z CA Żychlin. W/g danych z 1998 r. średni wskaźnik telefonizacji wynosił 8,4 telefonu na 100 mieszkańców. Złożonych jest około 300 wniosków na założenie telefonu. Docelowy wskaźnik to 25 telefonów na 100 mieszkańców /wg standardów TP

SA/.

Telefonia komórkowa.

Od początku 1996 r. zostały przyznane pierwsze licencje dla dwóch operatorów systemu radiokomunikacji ruchomej GSM /Global System for Mobile Komunikation/, którzy pracują pod nazwa Plus GSM i Era GSM. W bieżącym roku, licence na prace w systemie GSM uzyskał również operator sieci komórkowej "Centertel".

Lokalizacja stacji bazowych /BTS/ i jakość połączeń w systemie GSM wynika z planowania radiowego i aktualnych map terenu. Tym niemniej wymagana jest w czasie eksploatacji ciągła optymalizacja planowania radiowego wynikająca z zachodzących zmian w urbanizacji obszaru obsługiwanego przez stacje bazowe.

Teren gminy Pacyna pokryty jest zasięgiem trzech operatorów sieci komórkowej : "Plus GSM", "Era GSM" i "Centertel". Obszary objęte skutecznym zasięgiem sieci komórkowej, uzależnione są zmiennością propagacji fal radiowych i urbanizacji terenu.

9. Cele i kierunki polityki przestrzennej państwa i województwa płockiego, na terenie gminy

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy winno uwzględniać ustalenia strategii rozwoju województwa zawarte w planie zagospodarowania przestrzennego województwa oraz zadania rządowe i zadania samorządu województwa służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych.

Ponieważ prace nad strategią rozwoju województwa mazowieckiego nie zostały jeszcze zakończone i nie ma również opracowanego planu

zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego na obecnym etapie prac nad studium, uwzględniono potrzeby realizacji zadań o charakterze ponadlokalnym, o których mowa w "Informacji z projektu studium zagospodarowania przestrzennego województwa płockiego", przesłanej przy piśmie Marszałka województwa z dnia 10.09.1999 r.

Do zadań takich należą następujące inwestycje:

- realizacja "Programu małej retencji w województwie płockim",
- utrzymanie przebiegu i modernizacja istniejącej drogi wojewódzkiej nr 583 : Bedlno - Żychlin - Pacyna - Sanniki.

Ze względu na występowanie zjawiska stepowienia gleb w południowo-zachodniej części gminy, poza promocją i wspieraniem programu "małej retencji" należy promować realizację zalesień i zadrzewień śródpolnych oraz wprowadzać właściwe kierunki agrotechniczne.

10. Programy zadań rządowych

Na terenie gminy są projektowane inwestycje służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych, które mogą być objęte programem zadań samorządowych. Są to:

- gazociąg Gostynin - Sochaczew,
- telefonizacja gminy.

Dla gminy zasadniczym celem publicznym jest poprawa zaopatrzenia wsi w wodę. W ostatnich latach wydatki inwestycyjne budżetu gminy były przeznaczone na modernizację stacji uzdatniania wody w Pacynie. Poza tym kontynuowano budowę sieci wodociągowych i przyłączy /Rakowiec, Skrzeszewy, Podatkówek, Raków, Robertów, Łuszczanów n, Anatolin, Podczachy, Remki, Janówek, Kamionki, Sejkowice, Przyłaski/.

Analiza przestrzenna i własnościowa gruntów wskazuje, że większość terenów komunalnych i Skarbu Państwa jest wykorzystane przez jednostki o charakterze publicznym.

Wolne działki do zagospodarowania to działki o niewielkiej powierzchni, nieuzbrojone i mało atrakcyjne pod względem urbanistycznym i gospodarczym.

Poza indywidualnymi gospodarstwami rolnymi, mieniem komunalnym oraz gruntami będącymi własnością Skarbu Państwa, część powierzchni zajmują grunty będące w Zarządach Dróg Wojewódzkich i Powiatowych, Wojewódzkim Zarządzie Melioracji i Urzędzeń Wodnych Oddział w Gostyninie oraz w Zarządzie Nadleśnictwa Łąck. Na terenie gminy funkcjonują dwie Rolnicze Spółdzielnie Produkcyjne w Podczachach i Modelu oraz Gospodarstwo Rolne Krzysztofa Zembskiego - po byłym PGR Luszyń.

Osoby prawne na terenie gminy to Gminna Spółdzielnia "SCH", Spółdzielnia Kółek Rolniczych w Pacynie, Bank Spółdzielczy w Pacynie, Niepubliczny Ośrodek Zdrowia w Pacynie oraz Zgromadzenie Sióstr Rodziny Maryi w Skrzyszewach i Powiatowy Dom Pomocy Społecznej w Czarnowie.

11. Przepisy prawa miejscowego, stan i zakres obowiązywania.

Obecnie na terenie gminy Pacyna obowiązuje plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Pacyna zatwierdzony Uchwałą Nr XXI/91/88 byłej Gminnej Rady Narodowej w Pacynie z dnia 7 czerwca 1988 r. /publ. Dz.Urz.Woj.Pł. Nr 5/90, poz. 78/ oraz zmiany tego planu uchwalone uchwałami Rady Gminy Pacyna:

- Uchwała Nr XII/114/96 z dnia 30 kwietnia 1996 r. dotycząca budowy Zakładu Przetwórstwa Rolno-Spożywczego w Rakowcu /dz.Nr 109/1./ /Dz.Urz.Woj.Pł. Nr 9/96, poz. 91/.
- Uchwała Nr XVII/141/97 z dnia 28 marca 1997 r. - zmiana w zakresie przebiegu trasy gazociągu wysokiego ciśnienia Gostynin - Pacyna /Dz.Urz.Woj.Pł. Nr 7/97, poz. 63/.
- Uchwała Nr XVII/140/97 z dnia 28 marca 1997 r. - dotyczy budowy stacji paliw w Modelu dz. Nr 64/1. /Dz.Urz.Woj.Pł. Nr 6/97, poz. 60/.

12. Zestawienie głównych uwarunkowań - synteza

Powiązania przyrodniczo - kulturowe i gospodarczo - techniczne Gminy Pacyna z sąsiednimi gminami mają bardzo szeroki zakres.

Powiązania przyrodnicze z gminą i miastem Żychlin - obszar krajobrazu chronionego doliny Przysowy.

Powiązania techniczne - to wykorzystywanie ujęć wody w Lubikowe gmina Sanniki dla zasilania wodociągów wsi położonych w gminie Pacyna oraz ujęcia wody w Kamieniu gmina Gąbin.

Z Gostynina /Leśniewic/ przez Szczawin Kościelny do Pacyny i Gąbina prowadzony jest gazociąg wysokiego ciśnienia DN 200.

Południowa część gminy jest obsługiwana przez jednostki służby zdrowia w Żychlinie.

Znaczna część młodzieży dojeżdża do szkół średnich w Gąbinie, Żychlinie i Gostyninie.

Część południową gminy przecina linia WN 220. Stacje energetyczne w Żychlinie i Gąbinie zasilają w energię elektryczną gminę. Pacyna. Poza tym gminę łączy z sąsiednimi gminami droga wojewódzka nr 583 relacji - Sanniki

- Żychlin oraz drogi powiatowe.

Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej z Żychlina wywozi odpady z gminy.

Ośrodkiem administracyjno-usługowym gminy jest Pacyna, ośrodkami wspomagającymi wsie Luszyn, Skrzyszewy, Model, Rybie. Duży zakres usług mają również Sejkowice i Podczachy. Działalność produkcyjna ma niewielki zakres i nie ma większego znaczenia dla gospodarki gminy.

Gmina nie wyróżnia się szczególnymi walorami przyrodniczymi; w gminie przeważa mało zróżnicowana rzeźba terenu, zasoby wód powierzchniowych są niewielkie, gleby dobre, odsetek lasów jest mały. Nie ma większych źródeł hałasu, a stan czystości powietrza przedstawia się korzystnie.

Zasobom przyrodniczym zagraża przede wszystkim nieuporządkowana gospodarka wodnościekowa, erozja i przesuszenie gleby oraz eksploatacja surowców mineralnych - w ograniczonym charakterze.

Odnowa zasobów przyrodniczych będzie możliwa poprzez zwiększenie zalesienia, wprowadzenie nowych zadrzewień śródpolnych oraz zmniejszenie uciążliwości w wyniku realizacji odpowiednich inwestycji oraz działania organizacyjne.

Procesy gospodarcze.

W 1997 r. zatrudnienie w gospodarce narodowej w gminie miało 333 osoby, z tego najwięcej /83/ w służbie zdrowia, następnie w handlu /56/, oraz w edukacji /43/ i działalności produkcyjnej /40/.

Część mieszkańców gminy utrzymuje się z pozarolniczych form działalności gospodarczej. Najwięcej osób utrzymuje się z handlu stałego /15/. z handlu obwoźnego /23 osoby/ oraz z usług transportowo- samochodowych /13 osób/. Poza tym reprezentowany jest bardzo szeroki wachlarz innych usług.

Zmienia się charakter obsługi technicznej rolnictwa. Dawne punkty skupu zostały zastąpione przez odbiór bezpośrednio z zagrody. W wyniku tego do zagospodarowania pozostały budynki po zlewniach mleka, magazyny po punktach skupu zbóż, ziół oraz po Centrali Nasiennej i Herbapolu.

Handel i usługi są prowadzone zarówno w wydzielonych pawilonach jak i w pomieszczeniach wbudowanych w budynki mieszkalne, garaże i inne. Natomiast działalność produkcyjna ma niewielki zakres i nie ma większego znaczenia dla gospodarki gminy.

W gminie funkcjonuje Niepubliczny Ośrodek Zdrowia. Mieszkańcy gminy korzystają również z usług lekarskich w Żychlinie.

Szkoły podstawowe są w Skrzeszewach i Pacynie. W Pacynie funkcjonuje gimnazjum. W Pacynie, Skrzeszewach i Luszyńcu działają przedszkola. Działalność kulturalną prowadzi Biblioteka Publiczna w Pacynie z filią w Skrzeszewach.

Poziom życia mieszkańców jest uzależniony m.in. od wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej . Gmina jest zwodociągowana w 64.8%. /stan na koniec 1998r/.

Gmina nie jest atrakcyjnym terenem dla budownictwa mieszkaniowego. W latach 1995 - 1998 wydano łącznie 83 decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Spośród terenów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe w planie ogólnym gminy w 1988 r. wykorzystano tylko nieznaczną ich część.

Problemy

Obecnie zapotrzebowanie na tereny budowlane i usługowe jest zaspakajane w zasadzie z istniejących zasobów, określonych w planie ogólnym gminy. Szczególnie wartość terenu podnosi położenie przy drodze publicznej i o utwardzonej nawierzchni.

Na terenach sąsiadujących bezpośrednio z Żychlinem zaznacza się pewien konflikt między atrakcyjnym położeniem terenu, a glebami chronionymi o wysokiej klasie bonitacji, utrudnienie lokalizacyjne stanowi niewystarczająca sieć dróg utwardzonych i brak sieci kanalizacyjnej.

Z uwagi na brak koncentracji zabudowy nie przewiduje się budowy gminnej oczyszczalni ścieków. Obecnie funkcjonują tylko przyzakładowe oczyszczalnie ścieków w Czarnowie, Skrzyszewach i Luszynie.

Resumując, mocnymi stronami gminy są:

- stacje wodociągowe posiadające rezerwy wydajności.

- przebiegający przez gminę gazociąg ciśnienia z rozprowadzeniem gazu po wsi gminy,
- indywidualne, przyzakładowe oczyszczalnie ścieków.
- wolne tereny do wykorzystania.

Natomiast słabą stroną gminy jest:

- brak koncepcji uporządkowania gospodarki ściekowej w gminie.
- drogi o złym stanie technicznym.

Identyfikacja konfliktów i obszarów konfliktowych.

Z analizy stanu zagospodarowania gminy wynika, że na obszarach chronionych, cennych pod względem przyrodniczym i krajobrazowym niezbędna będzie koordynacja celów, gdyż obszary chronione będą wymagać większych nakładów na zabezpieczenie ich wartości. Dotyczyć to może doliny rzeki Przysowy.

Niezbędna będzie koordynacja wyposażenia gminy w infrastrukturę techniczną, w szczególności na terenach przeznaczonych pod zabudowę. Gmina może pozyskiwać dochody ze sprzedaży gruntów, prowadzenia aktywnej gospodarki poprzez tworzenie zasobu gruntów, uzbrojenie ich oraz promocję, co może przyciągnąć inwestorów i zwiększając ruch budowlany podnosić dochody gminy i tworzyć nowe miejsca pracy.

Z podsumowania wynika, że uwarunkowania inspirujące rozwój Gminy

- korzystne położenie między Gąbinem a Żychlinem,
- korzystne warunki środowiska przyrodniczego /dobre gleby, czyste powietrze, dobry klimat/,

- istniejący gazociąg Gostynin-Pacyna, ze stacją redukcyjno-pomiarową I stopnia w Słomkowie,
- wysoki stopień zwodociągowania gminy.

Uwarunkowania ograniczające rozwój to:

- znaczny stopień bezdrobocia,
- ograniczenia w rolniczym użytkowaniu doliny Przysowy,
- stan czystości wód powierzchniowych,
- ograniczenia lokalizacyjne w obszarze chronionego krajobrazu,
- ograniczenia wynikające z przebiegu przez teren linii energetycznych 220 kV.

Źródła informacji

1. Stan środowiska przyrodniczego 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

Zestawienie powierzchni w poszczególnych miejscowościach gm. Pacyna

| Miejscowość | Razem | Rola | Sady | Pastw | Łąki | Zaleś | Wody | Bud | Nieuz | dr+tory | rów | Lasy |
|---------------|-------|-------|------|-------|-------|-------|------|------|-------|---------|------|-------|
| Anatolin | 234,9 | 212,6 | 4,3 | 3,6 | | 0,2 | 1,5 | 5,3 | 1,0 | 6,3 | | |
| Przyłaski | 909,8 | 488,4 | 6,6 | 33,4 | 196,3 | 2,2 | 8,1 | 9,3 | 104,8 | 17,8 | 0,2 | 42,5 |
| Podczachy | 523,1 | 456,3 | 12,4 | 6,7 | 20,3 | | 3,3 | 10,4 | 2,7 | 10,3 | | 0,5 |
| Podatkówek | 347,3 | 280,9 | 5,0 | 9,8 | 23,8 | | 2,2 | 8,2 | 12,7 | 3,9 | 0,01 | 0,6 |
| Pacyna | 354,8 | 288,4 | 3,3 | 22,1 | | 0,2 | 1,6 | 18,7 | 1,8 | 11,8 | | 6,5 |
| Model | 707,4 | 405,3 | | 45,5 | 119,0 | 3,8 | 5,6 | 26,0 | 75,4 | 24,3 | | 2,2 |
| Łuszczanówek | 144,7 | 117,9 | 0,6 | | 15,8 | 0,4 | 0,9 | 3,2 | 1,1 | 3,0 | | 1,5 |
| Łuszczanów | 106,9 | 93,5 | 0,7 | 1,2 | 6,9 | 0,1 | 0,7 | 1,9 | 0,1 | 1,7 | | |
| Luszyn | 652,4 | 198,8 | 3,0 | 4,4 | 3,4 | | 1,1 | 5,3 | 2,9 | 7,3 | | 425,9 |
| Janówek | 370,6 | 332,5 | 2,5 | 14,5 | 2,0 | 0,1 | 3,0 | 9,7 | 0,3 | 5,7 | | |
| Czesławów | 89,2 | 81,8 | 1,7 | 1,5 | 0,4 | 0,1 | 0,9 | 1,5 | 0,2 | 0,8 | | |
| Rakowiec | 353,3 | 287,2 | 8,1 | 7,2 | 34,2 | | 2,3 | 6,7 | 0,9 | 6,4 | | 0,1 |
| Raków | 713,2 | 412,7 | 4,7 | 14,3 | 145,4 | 6,2 | 5,4 | 10,2 | 6,9 | 10,8 | 0,01 | 96,1 |
| Radycza | 181,0 | 163,4 | 2,6 | 4,0 | | | 2,1 | 4,5 | 0,3 | 3,9 | | |
| Remki | 434,0 | 382,0 | 4,9 | 14,8 | 0,5 | 0,8 | 2,9 | 9,5 | 3,5 | 10,6 | | 4,1 |
| Robertów | 229,7 | 205,8 | 0,1 | 5,0 | 4,3 | 0,1 | 1,5 | 8,2 | 0,3 | 3,9 | 0,01 | |
| Luszyn | 588,0 | 400,5 | 2,6 | 36,0 | 64,5 | 29,0 | 6,7 | 25,3 | 4,9 | 15,7 | | 2,3 |
| Wola Pacyńska | 107,9 | 101,1 | 1,6 | 0,4 | | | 0,8 | 1,6 | 0,07 | 2,3 | | |
| Słoników | 430,4 | 366,1 | 1,0 | 24,3 | 0,2 | 2,0 | 2,9 | 11,8 | 7,3 | 7,9 | 0,03 | 6,6 |
| Skrzeszewy | 560,0 | 354,0 | 13,8 | 3,7 | 150,6 | | 6,2 | 12,0 | 1,9 | 15,3 | | 2,2 |
| Sejkowice | 317,7 | 249,6 | 0,8 | 2,1 | 37,2 | 0,04 | 1,4 | 7,0 | 1,9 | 6,4 | | 9,8 |
| Rybie | 473,7 | 411,8 | 14,2 | 17,0 | 1,2 | 0,4 | 3,3 | 11,8 | 5,7 | 7,9 | | |
| Romanów | 201,3 | 147,7 | 2,9 | 2,1 | | 0,01 | 1,6 | 2,8 | 0,4 | 4,2 | | 39,2 |