

UCHWAŁA NR 356/XXXVII/14
RADY GMINY W SŁUPNIE

z dnia 2 czerwca 2014 r.

w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Słupno

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2013r., poz. 594 z późn. zm.) oraz art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.) oraz Uchwał Rady Gminy w Słupnie Nr 388/XL/10 i Nr 396/XL/10 z dnia 30 sierpnia 2010r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Słupno uchwala się, co następuje:

§ 1. Uchwala się Zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Słupno w obrębie działek:

- nr ewid. 5/13 w Liszynie,
- nr ewid. 73, 105/16 w Borowiczkach-Pieńkach,
- nr ewid. 121/7 w Bielinie,
- nr ewid. 84, 85, 86, 87, 88/1, 92/4, 92/5, 92/8 w Wykowie,
- nr ewid. 166, 236 w Rydzynie. Załącznikami do Uchwały są:

- 1) tekst Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Słupno w zakresie rozwoju zabudowy o funkcji mieszkaniowej (Zał. Nr 1)
- 2) rysunek Studium w formie ujednoliconej w skali 1:10000 (Zał. Nr 2)
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu studium (zał. Nr 3)

§ 2. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem ogłoszenia.

§ 4. Uchwała podlega opublikowaniu przez wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Słupnie.

Przewodnicząca Rady Gminy
Słupno



Elżbieta Kuchta

GMINA SŁUPNO

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr
Rady Gminy w Słupnie
z dnia 2 czerwca 2014 r.

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SŁUPNO

w zakresie rozwoju zabudowy mieszkaniowej

Słupno 2012r.

Opracowanie Studium

Zarząd Gminy Słupno

Generalny Projektant:

mgr inż. arch. Stanisław Żurański

upr. urbanistyczne 606/88

mgr inż. Maria Rutecka

Sporządzający zmianę Studium w 2012r.:

Wójt Gminy Słupno

Główny projektant zmiany Studium:

mgr inż. Alicja Pejta-Jaworska

upr. urbanistyczne nr 1500

członek OIU z/s w Warszawie

WSTĘP.....	4
UWARUNKOWANIA ROZWOJU	4
1. Stan zagospodarowania terenu	4
2. Stan ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony.....	4
3. Stan środowiska przyrodniczego.....	4
4. Stan dziedzictwa kulturowego	7
5. Warunki i jakość życia mieszkańców	8
6. Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia	8
7. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy.....	8
8. Stan prawny gruntów	9
9. Tereny i obiekty chronione na podstawie przepisów odrębnych.....	9
10. Obszary naturalnych zagrożeń geologicznych i osuwania się mas ziemnych	9
11. Złoża kopalin i zasoby wód podziemnych	9
12. Tereny górnicze wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych.....	10
13. Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej	10
14. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych.....	10
ETAP II - KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	10
A. WPROWADZENIE	10
B. CELE ROZWOJOWE.....	11
1. Kierunki rozwoju gospodarczego gminy	11
2. Sformułowanie celów strategicznych.....	11
C. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	12
1. Zadania polityki przestrzennej. Cele operacyjne	12
1.1. Zmiany w strukturach gminy. Zasady działania	12
1.1.a. Struktura przyrodniczo-kulturowa.....	12
1.1 .b. Struktura osadnicza	14
1.1.c. Struktura rolnictwa	16
1.1.d. Infrastruktura techniczna.....	16
1.1.e. Komunikacja.....	17
1.1.f. Polityka lokalizacyjna.....	17
1.2. Obszary strukturalne	17
1.2.2. Obszary urbanizowane	19
1. Kierunki zagospodarowania przestrzennego w zakresie rozwoju zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej.....	20
1.2.3. Obszary produkcji rolnej i leśnej (obszary przekształceń wsi).....	26
1.2.4. Infrastruktura techniczna.....	27
1.2.5. Komunikacja	30
2. Realizacja polityki przestrzennej	31
2.1. Obszary wymagające objęcia miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego...31	
2.2. Priorytety celów publicznych.....	32
2.3. Uwarunkowania realizacji polityki przestrzennej	32

Wprowadzone zmiany zostały oznaczone kursywą.

WSTĘP

W celu określenia polityki przestrzennej gminy, w tym lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego, Rada Gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Słupno.

W związku ze zmianą polityki przestrzennej gminy odnośnie zagospodarowania terenów rolniczej przestrzeni produkcyjnej w kierunku rozwoju funkcji zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej, Rada Gminy Słupno podjęła Uchwały Nr 388/XL/10, 396/XL/10 z dnia 30 sierpnia 2010r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Słupno” określając jako zakres zmian między innymi tereny działek o numerach ew.: 5/13 w Liszynie; nr ew. 73, 105/16 w Borowiczkach-Pieńkach; nr ew. 121/7 w Bielinie; nr ew. 166, 236 w Rydzynie; nr ew. 84, 85, 86, 87, 88/1, 92/4, 92/5, 92/8 w Wykowie. Powyższa sytuacja ma związek z podmiejskim położeniem przedmiotowych obszarów, istnieniem zabudowanego sąsiedztwa oraz wynikającą z tych uwarunkowań presją urbanizacyjną w zakresie funkcji mieszkaniowej.

UWARUNKOWANIA ROZWOJU

1. Stan zagospodarowania terenu

Obszar objęty zmianą Studium zajmuje łącznie powierzchnię ok. 10 ha i dotyczy miejscowości położonych w południowej części gminy, w dolinie rzeki Wisły. Według ewidencji są to w większości grunty orne o średniej (IV) i niskiej klasie bonitacyjnej (V – VI), częściowo mało przydatne do produkcji rolnej oraz nieużytki i niewielkie powierzchnie lasów prywatnych klasy VI. Przedmiotowe tereny stanowią przeważnie grunty użytkowane rolniczo – pola uprawne i łąki, położone przy istniejącym układzie drogowym, często odłogowane ze względu na małą opłacalność upraw rozdrobnionych arealów (podmiejskie rolnictwo) i sąsiedztwo terenów zabudowanych. Granice terenów objętych zmianą „Studium” wskazano na załączniku graficznym, dotyczą one 0,13 % powierzchni gminy.

2. Stan ład przestrzennego i wymogów jego ochrony

Obecnie powierzchnia analizowanych terenów o walorach agroekologicznych użytkowana jest rolniczo, natomiast grunty klasy V i VI są częściowo odłogowane. W pobliżu terenów objętych zmianą Studium funkcjonuje i rozwija się zabudowa mieszkaniowa zgodnie z ustaleniami obowiązującego Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Słupno. Układ komunikacyjny tworzą drogi gminne o nawierzchni asfaltowej oraz drogi dojazdowe i wewnętrzne w większości o nieutwardzonej nawierzchni i zmiennych parametrach technicznych.

3. Stan środowiska przyrodniczego

Według podziału fizyczno- geograficznego (J. Kondracki) teren gminy Słupno wchodzi w skład Kotliny Płockiej i wysoczyzny Płońskiej.

Na obszarze gminy można wyróżnić dwie zasadnicze jednostki morfologiczne:

- *wysoczyznę polodowcową,*

- dolinę Wisły.

Analizowane obszary położone są w jednostce – dolina Wisły.

W dolinie Wisły możemy wyróżnić system tarasów zlewowych i nadzalewowych rozciętych starorzeczami. Wyższy taras nadzalewowy stanowi płaską powierzchnię na wysokości ca 63-75m n.p.m., wyniesioną ca 5-10m nad poziom wody w rzece, niższy również o płaskiej powierzchni, położony jest na wysokości ca 60-66m n.p.m. i wyniesiony ca 2-8m nad poziom wody w rzece. Powierzchnie tarasów nadbudowują wydmy mające na ogół kształt wydłużonych wałów, sporadycznie formy paraboliczne. Tworzą one lokalne kulminacje terenu o wysokości względnej ca 5-10m.

Taras zalewowy przedstawia płaską powierzchnię położoną na wysokości ca 57,5-60m n.p.m. i wyniesioną ca 0,5-3m nad poziom wody w rzece. Występuje wzdłuż odcinka rzeki Wisły. Starorzecza przedstawiają na ogół rozległe płaskodenne obniżenia o głębokości względnej 1-2m. Niekiedy są to niewielkie rozległe regularne obniżenia wypełnione osadami frakcji rzeczno-bagiennej.

Na powierzchni terenu w granicach gminy Słupno występują wyłącznie utwory czwartorzędowe. Układają się one równoleżnikowo w następujący sposób rozpoczynając od rzeki Wisły:

- piaski, żwiry i mułki rzeczne (dolina Wisły, taras zalewowy),
- piaski, żwiry, i mady rzeczne; wśród nich piaski eoliczne (taras nadzalewowy),
- mady; pasmo na kierunku Ośnica – Słupno,
- namuły w dolinie Słupianki oraz wypełniające starorzecza w dolinie Wisły,
- piaski i gliny deluwialne w dolinie Rosicy i innych cieków.

Obszar gminy leży w zlewni rzeki Wisły i odwadniany jest poprzez jej dopływy. System hydrologiczny tworzą oprócz Wisły, rzeki Słupianka i Rosica, drobne cieki, a także prowadzące okresowo wody dolinki erozyjno-denudacyjne. Tereny zagłębień bezodpływowych i obniżeń powytopiskowych są podmokłe na ogół przez cały rok. W 2009r. wody rzeki Wisły badano w punkcie pomiarowym Warszawa i zostały sklasyfikowane jako wody złej jakości o czym zdecydowały wskaźniki: BZT₅, azot amonowy, azotyny, fosfor, chlor.

Rzeka Wisła na wysokości gminy Słupno przepływa w szerokiej dolinie, wśród terenów rolniczych chronionych wałami przeciwpowodziowymi. Międzywałę w granicach gminy Słupno posiada znaczną szerokość 1100-1300m. W rejonie miejscowości Wykowo brzeg międzywała stanowi skarpa, a jego szerokość zwiększa się do 1500m. Roztokowe ukształtowanie koryta rzeki oraz warunki przyrodnicze sprzyjają tworzeniu się zatorów lodowych powodujących zagrożenie powodziowe. Jednocześnie odcinek ten należy do najbardziej wartościowych pod względem przyrodniczym fragmentów doliny Wisły. Istotne znaczenie dla zagospodarowania terenów gminy ma regulacja stosunków wodnych na obszarze zawala, niezbędna dla przeciwdziałania zakłóceniom w odprowadzaniu wód własnej zlewni, wynikających z okresowych podtopień w okresach wyższych stanów Wisły.

Rzeka Słupianka płynie przez płaski taras nadzalewowy poniżej Słupna, jak i tereny tarasów erozyjnych i obszary wysoczyznowe, gdzie tworzy dolinę o charakterze jaru. Na terenie gminy ma ona długość 18,5km i powierzchnię zlewni 25km². Jej wody badane w punkcie pomiarowym Borowiczki (2010r) charakteryzowały:

- klasa elementów biologicznych – I stan bardzo dobry,
- klasa elementów fizykochemicznych – poniżej stanu dobrego,
- potencjał ekologiczny – umiarkowany.

Zanieczyszczenia mają głównie charakter rolniczy. Na jakość wód w Słupiance mają wpływ także wody opadowe ze Słupna oraz ewentualne odprowadzane nieoczyszczone ścieki sanitarne i opadowe.

Poziom wód gruntowych uzależniony jest m.in. od budowy geologicznej. W dolinie Wisły na ogół występuje na głębokości 0,5-1,0 m i charakteryzuje się swobodnym zwierciadłem, którego głębokość uzależniona jest od stanu wody rzeki Wisły, ilości opadów atmosferycznych i zasilania wiosennymi roztopami. W obrębie powierzchni tarasu zalewowego i nadzalewowego poziom wód

gruntowych zalega na głębokości 1-2m p.p.t., na wyższych partiach tarasów rzecznych 2-3m p.p.t.

Najkorzystniejsze warunki wodne dla zabudowy posiadają tereny z wodą gruntową występująca głębiej niż 2,0 m p.p.t.

Użytkowy poziom wodonośny znajduje się w utworach czwartorzędowych i charakteryzuje się wydajnością 12 – 100 m³/h z pojedynczej studni. Gmina Słupno leży w zasięgu dwóch zbiorników wód podziemnych: GZWP Nr 215 Subniecka Warszawska - wody w osadach trzeciorzędowych, średnia głębokość ujęć - 160m. Zbiornik ten jest dobrze izolowany od powierzchni, klasa jakości wód Ia Ib i Ic. GZPW Nr 220 Pradolina Środkowej Wisły o średniej głębokości ujęć 60m. Zbiornik ten miejscowo podatny jest na skażenia pochodzące z powierzchni ziemi ze względu na brak izolacji wód czwartorzędowych. Wody te wymagają uzdatnienia do celów pitnych.

Projektowane tereny do zabudowy zajmują w większości gleby o niskich walorach przyrodniczych i przydatności do produkcji rolniczej - głównie gleby kompleksu żyniego dobrego, żyniego słabego i łubianowego (klasa IV-VI). Grunty orne nie podlegają ochronie przed zmianą przeznaczenia na cele nierolnicze. Ze względu na położenie wsi w sąsiedztwie miasta Płocka, małe arealy gospodarstw i nie najlepsze walory agroekologiczne gleb następuje w otoczeniu intensywny rozwój budownictwa i gospodarka rolna staje się nieopłacalna, gleby ulegają też degradacji poprzez absorpcję zanieczyszczeń z atmosfery i komunikacyjnych. Zachodzące zmiany strukturalne na wsi powodują zmniejszanie się terenów rolnych na rzecz terenów budowlanych.

Południowa część gminy Słupno wchodzi w skład systemu obszarów chronionych o najwyższych walorach przyrodniczo – krajobrazowych o znaczeniu ponadregionalnym - Nadwiślański Obszar Chronionego krajobrazu związany z doliną rzeki Wisły. Dolina Wisły na wysokości gminy jest też częścią Obszaru Specjalnej Ochrony (OSO) ptaków - Dolina Środkowej Wisły w sieci NATURA 2000, zgodnie z Dyrektywą Ptasią Rady Europy (79/409/EWG). Obszar objęty tą formą ochrony obejmuje zbiorowiska roślinności w nurcie rzeki wraz z cenną awifauną i oddzielony jest od analizowanych terenów wałem przeciwpowodziowym. Wisła zachowując wyjątkowo naturalny charakter roztokowy tworzy liczne wyspy, starorzecza i boczne kanały. Występują na niej piaszczyste łachy, które są siedliskiem wielu gatunków ptaków. Roślinność reprezentowana przez zbiorowiska terofitów porastające piaszczyste nanosy i szuwarów odznacza się małym bogactwem florystycznym. Kępy w nurcie rzeki i brzegi porastają zarośla topolowo-wierzbowe będące stadiami sukcesji naturalnej lub wtórnej, są to siedliska podlegające ochronie. Według standardowego formularza danych na całym terenie OSO Dolina Środkowej Wisły występują co najmniej 22 gatunki ptaków z Załącznika I Dyrektywy Ptasiej. Według przeprowadzonej inwentaryzacji ptaków, siedlisk i zagrożeń w 2009r. na wysokości gminy, w międzywale występują typy siedlisk: tereny z niską roślinnością zielną, głównie łąki i pastwiska (Rydzino), pola uprawne (Rydzino), zwarte łęgi wierzbowo-topolowe z niewielkim udziałem łozowisk (Liszyno), łozowiska zwarte z niewielkim udziałem fragmentów otwartych i pojedynczymi drzewami oraz tereny z niską roślinnością zielną (Liszyno – Wykowo). Z gatunków chronionych zinwentaryzowano: dzięcioła czarnego, krogulca, remiza, dzięcioła średniego, dzięcioła zielonego, łyska, łabędzia niemego.

W sąsiedztwie wsi Liszyno odgrodzony wałem przeciwpowodziowym, a na wysokości wsi Wykowo na południe od drogi gminnej rozciąga się projektowany Specjalny Obszar Ochrony siedlisk Natura 2000 Kampinoska Dolina Wisły. Obejmuje starorzecza otoczone mozaiką zarośli wierzbowych, lasów łęgowych i ekstensywnie użytkowanych łąk i pastwisk. Największe pokrycie reprezentowane jest przez siedliska: łęgi wierzbowe, topolowe, olszowe i jesionowe, niżowe, świeże łąki użytkowane ekstensywnie, ziołorośla nadrzeczne, śródładowe murawy napiaskowe, zalewane muliste brzegi rzek.

Na terenach objętych zmianą studium i w ich otoczeniu nie występują zwierzęta ani rośliny wymagające szczególnej ochrony. Największe populacje ptaków reprezentują gatunki gniazdujące i przelotowe pospolite. Znaczenie przedmiotowych obszarów dla gatunków „naturowych” polega przede wszystkim na zapewnieniu miejsc żerowania, które zmieniają jednak swój skład florystyczny ze względu na zaniechanie koszenia i odłogowanie gruntów.

Wykonana w 2010r. inwentaryzacja przyrodnicza stwierdziła występowanie w otoczeniu analizowanych działek następujących gatunków ptaków: pustulka, skowronek polny, dymówka, oknówka, pliszka żółta, pokląskwa, piegża, czerniówka, gąsiorek, świergotek, słowik szary, kos, jarzębatka, myszółw, piecuszek, trznadel, szczygieł, rudzik, kwiczoł, śpiewak, zaganiacz, kapturka, strumieniówka, rokitniczka, gajówka, kowalik, dzwonec, dudek, krętogłów, pokrzywnica, potrzęsacz.

Roślinność naturalna jest odbiciem cech siedliska oraz klimatu i ma piętno kontynentalne. Szata roślinna odznacza się pewnym stopniem antropogenicznego przekształcenia, reprezentują ją rośliny uprawne: zboża, okopowe, warzywa, zbiorowiska segetalne (chwasty) oraz zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne i przydrożne, zieleń ogrodów przydomowych, parku (sztuczne kombinacje drzew), roślinność łąkowa związana z dolinami cieków i starorzeczami. Miejscami występuje łęg olszowo-jesionowy z olszą czarną, klonem i brzostem. W bezpośrednim sąsiedztwie koryta Wisły występują siedliska łęgów wierzbowo-topolowych oraz wiązowo-jesionowych, a także zakrzaczenia w postaci przerośniętej, nie eksploatowanej od lat wikliny. Taras nadzalewowy tworzą siedliska borów mieszanych oraz grądu a w zagłębieniach terenowych występują okresowo podtopione płaty siedlisk łęgowych.

Wg regionalizacji klimatycznej gmina Słupno leży w klimatycznej „dzielnicy środkowej”. Występują przeciętne warunki klimatu lokalnego: przeciętne warunki solarne właściwe terenom płaskim, dobre warunki termiczne i wilgotnościowe, słabsze przewietrzanie. Temperatura średnia roczna wynosi 8° C, opady atmosferyczne średnie roczne wynoszą ok. 500 mm, średnia roczna wilgotność względna ok. 79%. Na terenach położonych nad Wisłą wiatry ukierunkowane są przez dolinę, stąd też przewaga wiatrów północno - zachodnich i południowo - wschodnich. Dolina Wisły jest też obszarem gromadzenia się mas chłodnego powietrza, występowania mgieł oraz inwersji termicznej. Odznacza się podwyższoną wilgotnością powietrza i parowaniem.

Obszar posiada dobre warunki higieny atmosfery, wartości stężeń zanieczyszczeń w powietrzu nie przekraczają norm. W strefie mazowieckiej, do której przynależy gmina stan powietrza przedstawia się następująco:

- cel ochrona zdrowia: SO₂ – klasa A, NO₂ – klasa A, PM₁₀ – klasa C, benzen pasywny – klasa A, ołów w pyle PM₁₀ – klasa A, benzo/a/pirenu w pyle PM₁₀ – klasa C,
- cel ochrona roślin: SO₂ – klasa A, NO_x – klasa A, AOT40 – klasa A.

Przyczyną przekroczeń stężeń PM₁₀ jest niska emisja ze źródeł grzewczych i komunikacja. Duże wielkości stężeń benzo/a/pirenu w strefie występują w okresie grzewczym, w okresie letnim są poniżej oznaczalności.

4. Stan dziedzictwa kulturowego

Na analizowanym obszarze nie występują obiekty zabytkowe i o walorach kulturowych, które podlegałyby ochronie na podstawie przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

5. Warunki i jakość życia mieszkańców

Na terenie gminy w 2010r. mieszkało ok. 6350 osób (więcej o 16,7% w stosunku do 2005r.), głównie w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej w gospodarstwach rolnych. Następuje wzrost udziału ludności w wieku produkcyjnym (66%), a spadek liczby ludności w wieku poprodukcyjnym, co wskazuje, że proces starzenia społeczeństwa w gminie nie występuje. W 2010r. wskaźnik obciążenia demograficznego uległ nieznacznemu zmniejszeniu.

W 2010r. odsetek ludności korzystającej z instalacji: wodociągowej wyniósł 90,4 (w 2008 wynosił 88,1%), kanalizacyjnej 47,7% (42,1%), gazowej 37,7 (28,7%).

W 2010r. w gminie Słupno działalność gospodarczą prowadziło 1020 podmiotów gospodarki narodowej zarejestrowanych w rejestrze REGON na 10 tys. ludności i jest to około 43% wyższy wskaźnik niż w powiecie plockim. Działalność gospodarczą prowadziły również osoby fizyczne, gdzie wskaźnik na 10 tys. ludności wyniósł 877 i był wyższy w relacji do średniej w powiecie o ok. 46%.

Udział bezrobotnych zarejestrowanych w liczbie ludności w wieku produkcyjnym w 2010r. wyniósł 7,0% (2009r.- 7,3%). Liczba osób bezrobotnych zarejestrowanych ogółem wyniosła 292 i jest to wzrost w stosunku do 2008 r. o 76 osoby.

Dochody budżetu gminy ogółem na mieszkańca wrażliwie rosną corocznie. W 2010r. wyniosły 7 352,79 zł na 1 mieszkańca, natomiast wydatki wyniosły 7127,5 zł. W gminie 100% wydatków majątkowych przeznaczono na cele inwestycyjne.

Wzrost o ponad 29% zanotowano w przypadku wydatków gminy ogółem na 1 mieszkańca. Poziom rozwoju społeczno-gospodarczego gminy, a co za tym idzie jakość życia mieszkańców jest dobra. Lokata gminy w powiecie plockim to 5 miejsce, a w województwie 107.

Dochody gminy i wydatki z budżetu na 1 mieszkańca przekraczają wartość średnią krajową. Budynki mieszkalne jednorodzinne reprezentują dobry stan techniczny, obniżone standardy dotyczą zabudowy zagrodowej. Zasoby mieszkaniowe odniesione do powierzchni użytkowej przypadającej na 1 osobę kształtują się w wysokości 35,4m² - wzrost o 13,8% w porównaniu do 2005r. W sąsiedztwie analizowanych terenów sukcesywnie rozwija się ekstensywna zabudowa mieszkaniowa i usługowa zgodnie z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu. Potrzeby społeczno-gospodarcze oraz dostęp do usług publicznych zabezpieczają wieś gminna Słupno oraz miasto Płock.

6. Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia

Zagrożeniem bezpieczeństwa ludności i jej mienia jest potencjalne zagrożenie powodzią ze strony rzeki Wisły i Słupianki. Rydzyno, Borowiczki-Pieńki, Bielino, Liszyno i Wykowo położone są w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi – w przypadku przelania się wód przez koronę wału przeciwpowodziowego, zniszczenia lub uszkodzenia się wału.

7. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy

Walory przyrodnicze, dobra jakość środowiska, sąsiedztwo miasta i w miarę dobrze rozwinięty układ komunikacyjny sprzyjają rozwojowi funkcji mieszkaniowych i usługowych.

Według obowiązującego „Studium” uznaje się skierowanie celów strategii na rozwojowe elementy gospodarki gminy, za które uznać należy m.in. tereny podmiejskie stanowiące potencjalną bazę rozwojową gminy, wykorzystanie aktywności mieszkańców, zbudowanie struktur umożliwiających rozwój gminy w powiązaniu z rozwojem regionu.

Planowane przeznaczenie terenów wynika ze zmian w strukturze funkcjonalno-przestrzennej gminy i wpisuje się w zakładaną adaptację i rozbudowę istniejących, a także projektowanie nowych zespołów mieszkaniowych w ramach rozwoju terenów podmiejskich.

Zapotrzebowanie społeczne wskazuje na potrzebę rozwoju i wyznaczenia terenów mieszkaniowych w rejonach obszarów zainteresowania miejskiego. Potrzebie rozszerzania lokalizacji terenów mieszkaniowych winno towarzyszyć równoległe wyznaczenie lub rozszerzenie terenów usługowych.

Sąsiedztwo miasta Płocka (ośrodka subregionalnego) spowodowało dość intensywne przekształcenia terenu gminy tworząc nie zawsze uporządkowane przestrzennie obszary urbanizacji.

8. Stan prawny gruntów

Działki objęte opracowaniem są własnością prywatną, osób fizycznych. Analizowany obszar stanowi obecnie rolniczą przestrzeń produkcyjną.

9. Tereny i obiekty chronione na podstawie przepisów odrębnych

Na terenie objętym opracowaniem obiekty i obszary chronione reprezentowane są przez:

- Nadwiślański Obszar Chronionego Krajobrazu, dla którego obowiązują przepisy Rozporządzenia Nr 14 Wojewody Mazowieckiego z dnia 27.07.2006r. w sprawie Nadwiślańskiego obszaru chronionego krajobrazu.*
- Projektowany Specjalny Obszar Ochrony siedlisk Natura 2000 Kampinoska Dolina Wisły obejmuje część wsi Wykowo.*

10. Obszary naturalnych zagrożeń geologicznych i osuwania się mas ziemnych

Na działkach nr ew. 73 w Borowiczkach-Pieńkach, 121/7 w Bielinie występują znaczne deniwelacje terenu i ze względu na możliwość wystąpienia na tych działkach procesów osuwania się mas ziemnych oraz złożonych lub skomplikowanych warunków gruntowych (grunty słabonośne, zagrożone zjawiskami osuwiskowymi), na etapie poprzedzającym uzyskanie stosownych rozstrzygnięć wynikających z przepisów ustawy Prawo budowlane – każdorazowo powinno być wymagane ustalenie geotechnicznych warunków posadowienia obiektu budowlanego.

11. Złoża kopalin i zasoby wód podziemnych

Na terenach objętych zmianą Studium nie występują złoża kopalin.

Zasoby wód podziemnych zgromadzone są w zasięgu dwóch zbiorników wód podziemnych: GZWP Nr215 Subniecka Warszawska - wody w osadach trzeciorzędowych, średnia głębokość ujęć - 160m. Zbiornik ten jest dobrze izolowany od powierzchni. GZPW Nr 220 Pradolina Środkowej Wisły o średniej głębokości ujęć 60 m. Zbiornik ten miejscowo podatny jest na skażenia pochodzące z powierzchni ziemi ze względu na brak izolacji poziomów wodonośnych.

Zasoby wód podziemnych w pobliżu analizowanych terenów reprezentowane są przez ujęcie wód podziemnych z systemem wodociągów magistralnych dla miasta Płocka we wsiach Borowiczki Pieńki i Bielino. Ujęcie składa się z 8 studni głębinowych, ujmujących wodę z czwartorzędowych i trzeciorzędowych poziomów wodonośnych.

12. Tereny górnicze wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych

Na przedmiotowym terenie brak ustalenia granic obszarów i terenów górniczych.

13. Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

Obsługę komunikacyjną bezpośrednią i pośrednią zapewnia układ dróg: gminnych, dojazdowych i wewnętrznych. Drogi gminne posiadają utwardzone nawierzchnie, pozostałe-dojazdowe i wewnętrzne są w większości naturalnie wytyczonymi szlakami, nie posiadają utwardzonej nawierzchni.

Analizowane tereny posiadają dostęp do następujących systemów infrastruktury technicznej: sieć wodociągowa, sieć elektroenergetyczna SN 15kV i niskiego napięcia, sieć telekomunikacyjna, sieć gazowa. Linie elektroenergetyczne i telefoniczne występują też na terenie działek, nie tylko wzdłuż układu drogowego.

14. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych

Do zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych w sąsiedztwie przedmiotowych terenów zaliczają się następujące inwestycje:

- przebudowa dróg do prawidłowych parametrów technicznych,*
- utrzymanie i zabezpieczenie funkcjonowania ujęcia wód podziemnych w Borowiczkach-Pieńkach..*

ETAP II - KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

A. WPROWADZENIE

Określone w diagnozie uwarunkowania wyznaczają szeroką formułę definiowania kierunków rozwoju gminy. Kierunki zagospodarowania przestrzennego stanowią przestrzenny zapis procesów długookresowych zmian w strukturze przestrzennej gminy. Procesy te stanowią wynik skorelowania celów rozwojowych gminy wyznaczonych przez programy rozwojowe z aspiracjami i możliwościami wynikającymi ze stanu istniejącego. Brak strategii rozwojowej gminy upoważnia autorów studium do odniesienia się do tego problemu w formie wyznaczenia celów rozwojowych gminy. Przyjęto zasadę określania celów rozwojowych w układzie wielu celów strategicznych, wyznaczenie celu głównego - najważniejszego - winno zintegrować społeczność gminy wokół wspólnych, rozwojowych problemów.

B. CELE ROZWOJOWE

1. Kierunki rozwoju gospodarczego gminy

Uwarunkowania rozwoju gminy określają skalę problemów w obszarze których następować będzie przekształcenie przestrzenne gminy.

Problemy te kierunkują formułowanie celów strategii na rozwojowe elementy gospodarki gminy, za które uznać należy min. tereny podmiejskie stanowiące potencjalną bazę rozwojową gminy.

Tak rolnictwo jak i tereny urbanizowane wymagają wyposażenia w systemy obsługi, które winny stanowić ważny element gospodarki gminy, obciążający budżet gminy, ale jeśli będzie wiązać się to z rozwojem miejsc pracy lub wzrostu dochodów to poniesienie tych kosztów należy uznać za priorytetowe. Tak ogólnie wyznaczone kierunki są podstawą do sformułowania celów strategicznych, które pozwolą na wygenerowanie kierunków rozwoju przestrzennego gminy.

2. Sformułowanie celów strategicznych

W przeważającej części obszar gminy Słupno włączony jest w obszar zachowania istniejących form ochrony, znaczną część objęto programami proekologicznymi.

W programie zrównoważonego rozwoju i ochrony środowiska powiatu plockiego. Ustalono kierunki i zasady rozwoju oraz zapisano programy strategiczne. Możliwość realizacji tych ustaleń wyrażona została celem strategicznym ustalającym proekologiczny rozwój gminy.

Aktywność mieszkańców, mająca wpływ na wzrost zasobów gminy stanowi najważniejszy czynnik rozwoju gminy.

Wykorzystanie tej aktywności jest kolejnym podstawowym elementem osiągnięcia celów rozwojowych.

Jest to cel o najszerszym spektrum celów operacyjnych, zadaniowych. W jego treści mieszczą się zarówno zadania dot. zmian w strukturze rolnictwa i obszarów wiejskich jak i zabudowywanie tych obszarów nowymi funkcjami, najczęściej mieszkaniowymi. Wszystkie te zadania obejmujące działania zachowania wartości, tworzenia i rozwijania nowych przestrzeni gospodarczych i kulturowych poza środkami techniczno - ekonomicznymi, wymagają społecznego, aktywnego poparcia.

Ich realizacja, uczestniczenie w rozwoju regionu, powiatu, obszarów funkcjonalnych, to zbudowanie struktur umożliwiających rozwój gminy w powiązaniu z rozwojem regionu. Obszary podlegające tym przekształceniom, czyli ustalić przestrzenne możliwości rozwojowe.

C. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

1. Zadania polityki przestrzennej. Cele operacyjne

1.1. Zmiany w strukturach gminy. Zasady działania

1.1.a. Struktura przyrodniczo-kulturowa

TERENY PRZYRODNICZE

W obszarze gminy funkcjonują tereny objęte ochrona krajobrazowa, tereny rezerwatów. W terenach tych znajdują się znaczne obszary lasów oraz teren łąk i zadrzewień w zadoleniach rzek i cieków wodnych.

Większość obszarów gminy to grunty rolne o korzystnych parametrach produkcji rolnej.

W odniesieniu do tych obszarów zakłada się podjęcie szeregu działań o charakterze:

- ochronnym:

- a) eliminowanie procesów degradacji środowiska przyrodniczego,
- b) wspieranie i realizowanie działań wynikających z programu zwiększania lesistości oraz małej retencji,
- c) kontynuowanie badań w ramach regionalnego monitoringu wód powierzchniowych,
- c) dostosowanie obiektów istniejących i projektowanych do wymagań ochrony środowiska poprzez instalowanie urządzeń zapobiegających jego zanieczyszczeniu,
- d) ochrona wartości przyrodniczych:
 1. Ochrona zasobów wód podziemnych w dużym stopniu wykorzystywanych przez gminę i m. Płock wyrażające się:
 - racjonalną gospodarką wodno – ściekową,
 - wysokimi rygorami sanitarnymi w obiektach ujęć i eksploatacji tych wód.
 2. Utrzymanie, ochrona i konserwacja obiektów umownych i prawem chronionych.
 3. Ochrona powierzchni ziemi w tym przed odpadami a przede wszystkim:
 - opracować program gospodarki odpadami,
 - prowadzenie segregacji odpadów,
 - wyznaczanie i zorganizowanie miejsce składowania odpadów niebezpiecznych,
 - nadzorowanie gospodarki odpadami w podmiotach gospodarczych i gospodarstwach indywidualnych.
 4. Ochrona wód powierzchniowych:
 - likwidacja źródeł zanieczyszczeń wód powierzchniowych,
 - poprawa jakości wód rzeki Słupianki i Rosicy.

- wyrównawczym:

- a) rewaloryzowanie układów wsi,
- b) zorganizowanie przestrzennego układu łączności ekologicznej;

- modernizacyjnym:

- a) waloryzacja terenów niskich gleb w kierunku: zalesienia i tworzenia terenów rekreacyjno – turystycznych;

- rozwojowym:

- a) promowanie technologii i kierunków proekologicznych we wszystkich formach działalności gospodarczej,
- b) wyposażenie terenów atrakcyjnych inwestycyjnie w infrastrukturę techniczną,
- c) wyznaczenie obszarów objętych przygotowaniem inwestycyjnym,
- d) opracowanie programów i planów działań ochronnych.

TERENY KULTUROWE

Działania w zakresie funkcjonowania środowiska kulturowego

Obiekty zabytkowe, wpisane do rejestru zabytków lub ujęte w ewidencji konserwatorskiej, chronione są przepisami prawnymi, zawartymi w systemie ochrony dóbr kultury. Na ów system składają się przepisy ustawy z dnia 15 lutego 1962 roku o ochronie dóbr kultury, ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy prawo budowlane. Wszelka działalność związana tak z obiektami jak ich otoczeniem, winna być uzgadniana z organami służby konserwatorskiej i poprzedzona uzyskaniem indywidualnych wytycznych konserwatorskich. Na prowadzenie prac przy zabytkach - dobrach kultury wpisanych do rejestru zabytków wymagane jest, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Kultury i Sztuki z dnia 11 stycznia 1994 roku, uzyskanie zezwolenia służb konserwatorskich. Dobra kultury ujęte w ewidencji konserwatorskiej są przewidywane do wpisania do rejestru zabytków - jedyną przeszkodą w dopełnieniu tej formalności jest sporządzenie odpowiedniej dokumentacji naukowej. Stąd wymogi konserwatorskie stawiane działaniom związanym z obiektami zewidencjonowanymi są w zasadzie identyczne, jak w przypadku zabytków. Różnice są tylko proceduralne. Nadrzędnym wymogiem, wynikającym tak z przepisów prawa jak i imperatywu utrzymania dla przyszłych pokoleń dziedzictwa kulturowego, jest maksymalne zachowanie substancji zabytkowej poprzez remonty obiektów nieruchomych, pielęgnacje i renowacje założeń zieleni, konserwacje zabytków ruchomych. Obiekty zdegradowane winny zostać poddane rewaloryzacji.

Dotychczas ochronę konserwatorską ograniczano na terenie Gminy Słupno do pojedynczych obiektów lub zespołów zabytkowych oraz ich stref ochronnych, określanych mechanicznie jako przestrzeń zawartą w promieniu 50, 100 lub 150 metrów od obiektu lub granic zespołu. Z przeprowadzonego rozpoznania zasobów środowiska kulturowego oraz oceny stanu zachowania tegoż środowiska wynika, że zakres ochrony należy poszerzyć tak ilościowo jak i jakościowo - najcenniejsze zespoły funkcjonalno - przestrzenne należy objąć strefami ochrony krajobrazu kulturowego oraz ochrony ekspozycji, a część terenu wyłączyć spod inwestycji budowlanych. Wprowadzenie stref ochrony krajobrazu, z wymogami dotyczącymi zachowania części terenu w stanie niezmienionym i szczególnym rygorom dotyczącym nowej architektury (odpowiednie: lokalizacja, gabaryty, sposób kształtowania bryły) oraz stref ochrony ekspozycji, stanowiących zabezpieczenie właściwego eksponowania zespołów i obiektów zabytkowych, zagrożenia te powinno zniwelować.

W zakresie konserwatorstwa archeologicznego w pierwszej kolejności należałoby przeprowadzić powierzchniowe badania weryfikacyjne na obszarach, które były rozpoznane fragmentarycznie. Dotyczy to głównie okolic Starego Gulczewa (na północ i zachód od wsi), terenu pomiędzy Mirosławem Piotrowem a Plebanką, okolic kolonii Bielino i Rydzyno, Liszyno oraz terenów

położonych na południe od Słupna. Należy również przeprowadzić archeologiczne badania wykopaliskowe na stanowiskach zagrożonych zniszczeniem w wyniku planowanych prac budowlanych, działalności rolniczej, zalesiania, erozji gleby, eksploatacji żwirowni i piaszczyk. Pozostałe stanowiska archeologiczne należy chronić zgodnie z ustawą o ochronie dóbr kultury. W przypadku jakichkolwiek inwestycji projektowych w obrębie stanowisk archeologicznych (zabudowa, zalesienie, inwestycje liniowe: drogi, gazociągi, wodociągi i inne mogące zniszczyć warstwy kulturowe) należy przeprowadzić wyprzedzające prace wykopaliskowe, sondażowe, lub prowadzić je pod ścisłym nadzorem archeologicznym.

1.1 .b. Struktura osadnicza

Osadnictwo gminy ma charakter zróżnicowany z wykształconym ośrodkiem gminnym z paroma ośrodkami obsługi podstawowej.

W części północno - wschodniej podstawowa sieć wsi to typowa zabudowa wiejska przenikająca przestrzeń rolniczą. Południowa część gminy o przewadze terenów chronionych przyrodniczo zagrożona jest konfliktem wynikającym z zagrożenia powodziowego a intensywnym zainteresowaniem tymi terenami jako budowlanymi. Odrębność przestrzenną w coraz większym stopniu kształtuje zabudowa wsi wokół m. Płocka. Następuje bardzo zróżnicowana pod względem funkcjonalnym, przestrzennym i kulturowym urbanizacja terenów wiejskich w bezpośrednim sąsiedztwie m. Płocka. W tej strukturze należy oczekiwać i przewidywać największe przekształcenia.

Zmiany w strukturze osadniczej będą dotyczyły:

- terenów mieszkaniowych

Przekształcenia na terenach wsi wymuszają potrzebę rozbudowy sfery usług. Należy założyć wzrost zabudowy mieszkaniowej zabezpieczającej zapotrzebowanie na mieszkania dla Płocka i sfery usług obszaru gminy. W stosunku do terenów mieszkaniowych działania gminy powinny mieć charakter porządkujący i kierunkujący.

Porządkowanie obejmuje uzupełnienie, przebudowy i intensyfikację zabudowy. Ukierunkowania wyrażone są działaniami zabezpieczającymi poprzez opracowanie planów zagospodarowania terenu, określającymi charakter przekształceń (intensyfikacja, przebudowa i rozbudowa, wyznaczenie nowych terenów) oraz zasady ich uzbrojenia.

- terenów koncentracji przedsięwzięć publicznych obejmujących najważniejsze z punktu widzenia gminy działania rozwojowe.

Działania obejmują przygotowanie planistyczne i terenowe, realizację oraz eksploatację podstawowych urządzeń infrastrukturalnych, obsługujących potrzeby istniejących i projektowanych terenów, zainwestowanie projektowanych obszarów wskazanych do aktywizacji rozwojowej gminy, zabezpieczenie terenów celu publicznego o charakterze ponadlokalnym jak komunikacja, zalesienie, przestrzeń przyrodnicza i kulturowa.

Przyjmuje się zasadę działań wyrównawczych i modernizacyjnych dla istniejącej funkcji osadniczej, działań rozwojowych w przypadku terenów aktywizacji gospodarczej ukierunkowanej celem strategicznym.

Ważną sferą tych przekształceń są działania przygotowujące gminę do mających nastąpić zmian strukturalnych, a więc przygotowanie terenów rozwoju usług i instytucji pracujących na rzecz rozwoju gminy (specjalizacja obsługi rolnictwa, usługi, zrzeszenia, spółki zawodowe).

Podstawą dla realizacji celów publicznych winny być programy lokalne i ponad-lokalne zapisane w programach rządowych i samorządowych.

- terenów rekreacji

Cel strategiczny rozwoju gminy wyznacza dla rekreacji rolę pomocniczą. Rekreacja stanowi śladowy element restrukturyzacji obszarów wiejskich wykorzystujący walory przyrodnicze gminy w jej południowej części. Zakres zmian obejmuje wprowadzenie funkcji turystyczno-rekreacyjnej na obszary ubogich gleb w sąsiedztwie atrakcyjnych krajobrazowo terenów.

Zagospodarowanie turystyczne zobowiązuje gminę do działań zabezpieczających środowisko przyrodnicze, formułując zadania dla polityki lokalizacyjnej, infrastruktury technicznej i komunikacji opracowując program zagospodarowania terenów rekreacyjno - turystycznych.

- terenów usług

Zmiana struktury zatrudnienia wynikająca ze zmniejszenia się zatrudnienia w rolnictwie na rzecz usług nakłada obowiązek określenia zasad rozwijania sfery działalności gospodarczej oraz zasad jej lokalizacji.

Podstawową zasadą winna być koncentracja usług w obszarach zurbanizowanych z wyłączeniem usług rekreacyjnych i specjalistycznych usług dla rolnictwa.

Te wyłączenia muszą jednak uwzględniać rachunek efektywności ekonomicznej. Zmiany wymagają wyznaczenia obszarów koncentracji usług w formie planów zagospodarowania.

- terenów rozwojowych

Dla efektu promocyjnego gmina zabezpieczy wyznaczenie i przygotowanie dalszych terenów dla działalności gospodarczych.

Działaniami towarzyszącymi wyznaczaniu nowych terenów winna być dokonywana intensyfikacja i rozbudowa istniejących obszarów usług zachowująca lub ustanawiająca standardy funkcjonalne i przestrzenne.

Dla terenów rozwojowych i intensyfikacji produkcji gmina ustali politykę przestrzenną określającą formy i zasady lokalizacyjne.

Studium wyróżnia działania planistyczne w formie planów zagospodarowania przestrzennego jako podstawę uporządkowanej polityki przestrzennej i gospodarczej gminy.

1.1.c. Struktura rolnictwa

Na tle powiatu plockiego rolnictwo gminy sytuuje się poniżej średniej powiatowej. Wyodrębniona zachodnio - środkowa (podmiejska) część gminy objęta jest działaniami urbanizacyjnymi a więc działaniami rozwojowymi a także wyrównawczymi w zakresie infrastruktury technicznej. Wschodnia i północna część gminy to obszar aktywności

rolniczej. Pozostała część gminy jest obszarem o słabym potencjale rolniczym ze znacznymi zasobami przyrodniczymi (część południowa). Oczekiwanie rozwoju wskazuje na konieczność podjęcia działań o charakterze rozwijania aktywności społecznej, mimo dużej jej aktywności w skali powiatu.

Dla uzyskania akceptacji kierunków zmian w strukturze rolnictwa istotne jest:

- wskazanie terenu intensyfikacji produkcji rolniczej,
- wskazanie terenów możliwych do zainwestowania rozwojowego (produkcja, usługi),
- działanie organizacyjno - ekonomiczne wspierające rozwój tych terenów (fundacje, fundusze pomocowe, spółki), zarówno intensywnego rolnictwa jak i procesów urbanizacyjnych.

Włączenie części terenów w krajowy system obsługi komunikacyjnej wymaga prowadzenia polityki przestrzennej wspomagającej z jednej strony cele rozwoju, z drugiej zabezpieczające wartości przyrodnicze a także potrzeby i prawa mieszkańców tych obszarów.

Podobnych działań wymagają kierunki przekształceń obszarów rolniczych w tereny zalesione lub rekreacyjne.

1.1.d. Infrastruktura techniczna

Ustanowienie standardów wyposażania w infrastrukturę techniczną odpowiednich obszarów będzie stanowiło o efektywności rozwojowej gminy. Zadania w tej sferze należą do najliczniejszych i często kosztownych chociaż nie zawsze wymiernych.

Do najważniejszych należy zaliczyć:

- rozbudowę systemu gazyfikacji przewodowej, co daje możliwość stosowania gazu do celów bytowo-gospodarczych i grzewczych w indywidualnych i lokalnych źródłach ciepła (polityka wyrównawcza), zaopatrzenie w gaz przewodowy obszarów o zwartej zabudowie i terenów w pobliżu gazociągów,
- zaopatrzenie w wodę w systemie grupowych wodociągów wiejskich terenów istniejącego i projektowanego zainwestowania. Zabudowa rozproszona pozostająca poza zasięgiem systemu zbiorowego może być zaopatrywana ze źródeł indywidualnych (polityka wyrównawcza);
- zabezpieczenie źródeł zaopatrzenia w wodę; ustalenie stref ochronnych drogą decyzji administracyjnych dla ujęć wód podziemnych (polityka ochronna);
- zabezpieczenie odpowiedniej jakości wody pitnej i niezawodności funkcjonowania systemów wodociągowych (polityka modernizacyjna);
- rozbudowa systemu kanalizacji zbiorczej dla terenów urbanizowanych.

1.1.e. Komunikacja

Od systemów transportowych zależy dynamika życia gospodarczego i społecznego gminy.

Dotychczasowe działania gminy wskazują na pozytywne kierunki w zakresie rozwoju i modernizacji układu dróg.

Kontynuowanie polityki modernizacyjnej oraz tworzenie korzystnych uwarunkowań dla rozwoju sieci drogowej a przede wszystkim do włączenia terenu gminy w obszar obsługi przez krajowy układ dróg należy uznać za podstawę działania gminy w systemie komunikacyjnym.

W obszarze gminy funkcjonują rozbudowane struktury komunikacyjne. Położenie gminy przy drodze krajowej o znaczeniu międzyregionalnym droga Nr 62 skutkuje na sieć dróg powiatowych i gminnych. W odniesieniu do drogi Nr 62 winny funkcjonować programy rządowe, których wpisanie w teren ma swoje ustawowe procedury.

Należy podkreślić potrzebę zmian modernizacyjnych i technicznych przekształceń powyższych dróg i terenów obsługujących.

Bardzo rozbudowany system dróg powiatowych i m. Płocka kształtuje obsługę podstawową obszaru gminy, wymaga jednak działań:

- modernizacyjnych w odniesieniu do stanu istniejącego rozwojowych w odniesieniu do obszarów niedoinwestowanych w system obsługi komunikacyjnej lub przeznaczonych do rozwoju i przekształceń.

1.1.f. Polityka lokalizacyjna

Harmonijny i planowy rozwój gminy wymaga określenia zasad kształtowania przestrzeni i racjonalizacji przekształceń. Zmiany będą następowały o różnej dynamice z różnych potrzeb.

Nadrzędnym elementem przyjętych działań jest określenie potrzeb interesu publicznego oraz ich hierarchizacja. W następnej kolejności niezbędnym będzie ustalenie zasad kształtowania przestrzennego dla terenów intensywnych zmian rozwojowych o charakterze urbanizacyjnym oraz dla terenów przekształceń wsi.

Dla terenów urbanizowanych, o dużej dynamice zainwestowania niezbędna jest określona aktami prawa miejscowego kontynuacja lokalizacyjna (plany zagospodarowania przestrzennego - plany zabudowy).

Wynikające z określanych celów rozwojowych zasady przekształceń odniesiono do poszczególnych obszarów problemowych.

1.2. Obszary strukturalne

Teren gminy jest zróżnicowany pod względem zainwestowania, również różne są kierunki zmian w poszczególnych obszarach strukturalnych - obszarach działań przekształceniowych.

Studium wyróżnia obszary objęte polityką ochronną, obszary objęte urbanizacją, obszary przekształceń wsi, obszary infrastruktury technicznej.

1.2.1. Obszary objęte polityką ochronną

Wyróżniono obszary ze względu na rodzaj ochrony:

- a) obszary chronionego krajobrazu doliny rzeki Wisły, Słupianki oraz Zespołu

Przyrodniczo - Krajobrazowego rzeki Rosicy;

- b) inne formy ochrony przyrody dot. pomników przyrody chronionych wg ustawy o ochronie przyrody oraz drzewostanów w parkach podworskich chronionych z ustawy o ochronie dóbr kultury;
- c) zachowanie wartości krajobrazu kulturowego na terenach przewidzianych do inwestowania;
- d) rezerwaty przyrody na rzece Wiśle tj. Kępa Wykowska i Ławica Troszyńska,
- e) obiekty ochrony wartości kulturowych wraz ze strefą konserwatorską:

- całej gminy:

Spośród 172 stanowisk odkrytych na terenie Gminy, najwięcej, bo 131, pochodzi z szeroko pojętego okresu średniowiecza (VIII- XVI wiek), co świadczy o dużym znaczeniu tego terenu w okresie kształtowania się państwowości polskiej na Mazowszu Północnym. Stosunkowo mała obecność śladów tzw. starożytnego osadnictwa (łącznie 41 z wszystkich okresów pradziejowych), wynika prawdopodobnie z faktu słabego rozpoznania terenów leśnych, bagiennych i wydmych. Dwa stanowiska - grodziska wczesnośredniowieczne w Słupnie i Szeligach, ze względu na ich wartości zabytkowe oraz znaczenie w krajobrazie kulturowym, wpisano do rejestru zabytków. Efektem przeprowadzenia wartościowania stanowisk archeologicznych na terenie Gminy Słupno jest wykaz najcenniejszych z punktu widzenia naukowo - badawczego.

Architektura sakralna na terenie Gminy zachowana jest w dobrym stanie. Dwa osiemnastowieczne kościoły drewniane - w Słupnie i Święcieńcu, posiadający dodatkowo drewnianą kostnicę, są bardzo istotne dla kultury materialnej, nie tylko w skali Gminy Słupno. Małe kościoły parafialne na Mazowszu były z reguły wykonywane z drewna, a jego właściwości - mała trwałość, częste pożary, zniszczenia wojenne, niewielki „prestż” (ambicją parafian było posiadanie murowanej świątyni) spowodowały, że zachowało się ich niewiele. W tym kontekście zaniepokojenie budzi stan techniczny kościoła w Słupnie - jego szalunek wymaga konserwacji, a co za tym idzie, należałoby wykonać również ekspertyzę mykologiczno - konstrukcyjną drewnianych ścian obwodowych. Interesujący pod względem architektonicznym i mającym zasadnicze znaczenie dla krajobrazu kulturowego wsi jest kościół w Miszewku Strzałkowskim, pięknie położony na wzniesieniu i górujący nad okolicą.

Stan zachowania zespołów dworskich wymaga ich rewaloryzacji - przywrócenia ich walorów poprzez konserwację drzewostanu, planowe dosadzenia, a zwłaszcza przywrócenia ich utraconych centrów - dworów. Jak wynika z praktyki konserwatorskiej jest to możliwe, celowe i skuteczne pod warunkiem zmiany użytkownika i skomasowania terenu w historycznych granicach w jednym ręk. Pozostawienie stanu istniejącego bez interwencji i, co za tym idzie, dalsza dewastacja parków w Miszewku Strzałkowskim, Mirosławiu - Piotrowie i Gulczewie, bezpowrotnie zniszczy tę część spuścizny kulturowej Gminy.

W stosunkowo dobrym stanie zachowania są cmentarze, choć najstarsze i najcenniejsze nagrobki wymagają interwencji konserwatorskich.

- w miarę jednorodnych obszarów funkcjonalno - przestrzennych

Biorąc pod uwagę powyższe rozpoznanie, na terenie Gminy Słupno można wyznaczyć dwa interesujące obszary funkcjonalno - przestrzenne, wymagające szczególnej uwagi tak społeczeństwa Gminy jak i służb odpowiedzialnych za planowanie przestrzenne:

1. krajobraz kulturowy Miszewka Strzałkowskiego, położonego malowniczo nad Słupianką, z dominantą architektoniczną murowanego kościoła i zespołem starych chałup drewnianych, bardzo dobrze zachowany. Ochrony wymaga sposób rozplanowania: ulicówka i pola schodzące do rzeki i charakter zabudowy - domy parterowe, o tradycyjnej architekturze. Położenie miejscowości - bliskie sąsiedztwo dużej, intensywnie w tym kierunku rozwijającej się aglomeracji miejskiej - Płocka, naraża Miszewko Strzałkowskie na utratę jego niepowtarzalnych walorów przez wprowadzenie nowych, rozdrobnionych parcelacji i agresywnej w wielkości i bryle architektury.
2. krajobraz kulturowy Świącienca - ze zwartym zespołem kościelnym: kościół, kostnica, cmentarz przykościelny, plebania, Katolicki Dom Parafialny - położone na niewielkim wyniesieniu terenu, dobrze eksponowane, a także szkoła oraz dom nr 5. Elementem dysharmonijnym jest budowany obecnie Dom Koła Parafialnego Akcji Katolickiej Diecezji Płockiej - nieodpowiedni lokalizacją - zbyt blisko kościoła, skalą i bryłą.

1.2.2. Obszary urbanizowane

Z uwagi na różnorodność występujących funkcji jak również zakładanych różnych zmian przestrzennych zdefiniowano wyróżnienie obszarów wg funkcji projektowanych i adaptowanych:

- a) obszary mieszkalnictwa pozarolniczego stanowią podstawową tkankę terenów wokół m.Płocka.

Zakłada się adaptację i rozbudowę istniejących a także projektowanie nowych zespołów mieszkaniowych w ramach rozwoju terenów podmiejskich.

Z analizy ruchu budowlanego, z projektowanych zmian w strukturze inwestowania, przyjmuje się rozwój terenów urbanizowanych w paśmie drogi nr 62 w miejscowościach Nowe Gulczewo, Cekanowo, Słupno.

Dla rozwoju obsługi terenów rolnych należy zabezpieczyć nowe tereny dla osób zatrudnionych poza rolnictwem, odchodzących z rolnictwa, nowe miejsca pracy na obszarach wiejskich.

Nowe miejsca pracy należy wyznaczyć na obszarach ww. oraz sąsiadujących z miastem Płockiem a także w rejonie ośrodków obsługi ludności Mirosław, Świącieniec.

Zapotrzebowanie społeczne wskazuje na potrzebę rozwoju i wyznaczenia terenów mieszkaniowych w rejonach obszarów zainteresowania miejskiego. Potrzebie wyznaczenia lokalizacji terenów produkcji i usług winno towarzyszyć równoległe wyznaczenie lub rozszerzenie terenów mieszkaniowych. Sąsiedztwo m. Płocka spowodowało dość intensywne przekształcenia terenu gminy tworząc nie zawsze

uporządkowane przestrzennie obszary urbanizacji. Następowало intensywne, indywidualne przekształcenie terenów rolnych w teren przemysłowo - mieszkaniowy.

Studium zakłada:

- uzupełnianie istniejących lub wyznaczonych planami zespołów zabudowy mieszkaniowej i usługowej,
- wyznaczenie nowych terenów mieszkaniowych:
 - 1) jako towarzyszących miejscom pracy (Cekanowo, Słupno, Nowe Gulczewo);
 - 2) wydzielonych zespołów zabudowy mieszkaniowej bez funkcji usługowych czy produkcyjnych („czyste” zespoły mieszkaniowe z wyodrębnioną częścią usługową) Miszewko Strzałkowskie, Miszewko Stefany, Cekanowo, Borowiczki Pieńki;
 - 3) terenów mieszkaniowo – rekreacyjnych.

Dla realizacji tej polityki, w ramach zmiany Studium wyznaczono obszary zainwestowania o funkcji mieszkaniowej dla których określono następujące ustalenia:

1. Kierunki zagospodarowania przestrzennego w zakresie rozwoju zabudowy mieszkaniowej.

Według obowiązującego „Studium” przedmiotowe obszary położone są w strukturze rolniczej (obszary produkcji rolnej) gminy, dla której określono kierunki zmian:

- *wskazanie terenów intensyfikacji produkcji rolniczej;*
- *wskazanie terenów możliwych do zainwestowania rozwojowego (produkcja, usługi);*
- *wspieranie różnych form usług dla rolnictwa;*
- *działania organizacyjno - ekonomiczne wspierające rozwój terenów rolniczych (fundacje, fundusze pomocowe, spółki), zarówno intensywnego rolnictwa jak i procesów urbanizacyjnych - inicjowanie tworzenia przestrzeni dla producenckich organizacji obrotu i przetwórstwa produktów rolnych;*
- *transformacja funkcjonalna przestrzeni rolniczych w obszary przekształceń, w nowe funkcje mieszkaniowe, usługowe, przemysłowe.*

Mając na względzie rozwój społeczno – gospodarczy gminy, podmiejskie położenie wsi, presję urbanizacyjną, a także dopuszczoną w obowiązującym „Studium” transformację funkcjonalną przestrzeni rolniczych, na analizowanych terenach ustala się następujące przeznaczenie w ramach strefy działań inwestycyjnych wg dominujących funkcji:

- *zabudowy mieszkaniowej.*

2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów.

Analizowany obszar stanowić będzie strefę kształtowania układu osadniczego związanego z urbanizującą się przestrzenią wsi, a także miasta Płocka. Celem jest ucztyelnienie przestrzennych granic inwestowania, wskazanie zasad mieszkania

funkcji dla sprawniejszego funkcjonowania struktury, zasady jej podziału na tereny wielofunkcyjne, niekolizyjne oraz warunki użytkowania tych obszarów.

Przekształcenia w tej strefie mają cechy intensyfikacji procesów inwestycyjnych, urbanizacyjnych związanych głównie z podmiejskim charakterem wsi oraz rolę gminy Słupno jako ośrodka koncentracji funkcji mieszkaniowych dla miasta Płocka.

Rozmieszczenie przestrzenne nowych funkcji i zakres ich mieszania w obrębie analizowanych terenów kształtuje się następująco:

- strefa zabudowy mieszkaniowej – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna realizowana będzie w sposób następujący:
 - 1) działki położone w Liszynie :
 - nr ew. 5/13 – wydzielenie jednej działki ok. 600 m²;
 - 2) działki położone w Borowiczkach Pieńkach:
 - nr ew. 105/16 – cała powierzchnia działki;
 - nr ew. 73 – część powierzchni działki;
 - 3) działki położone w Bielinie:
 - nr ew. 121/7 – cała wnioskowana powierzchnia działki;
 - 4) działki położone w Wykowie:
 - nr ew. 84, 85, 86, 87, 88/1, 92/4, 92/5, 92/8 – całe wnioskowane powierzchnie działek;
 - 5) działki położone w Rydzynie:
 - nr ew. 166 – cała wnioskowana powierzchnia działki,
 - nr ew. 236 – część działki.

2.1. Standardy zabudowy w strefach funkcjonalnych.

W dolinie rzeki Wisły zaleca się kształtowanie zabudowy o niskiej intensywności.

Proponuje się następujące wskaźniki zagospodarowania terenów:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na działkach leśnych, których przeznaczenie zmieniono na nieleśne: maksymalny procent zabudowy działki – 20%, maksymalna wysokość budynków do 9 m;
- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na gruntach rolnych, których przeznaczenie zmieniono na nierolnicze: maksymalny procent zabudowy działki – 40%, maksymalna wysokość budynków – 9 m.
- minimalna powierzchnia działki wynosi 1200m² dla terenów nieskanalizowanych i 600m² po skanalizowaniu.

3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów.

Obszary objęte zmianą „Studium” znajdują się w zasięgu prawnej formy ochrony przyrody - Nadwiślański Obszar Chronionego Krajobrazu, dla którego obowiązują przepisy Rozporządzenia Nr 14 Wojewody Mazowieckiego z dnia 27.07.2006r w sprawie nadwiślańskiego obszaru chronionego krajobrazu. W ramach czynnej ochrony ekosystemów lądowych w Obszarze obowiązują m.in. następujące zasady:

- 1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem przedsięwzięć dopuszczonych przepisami odrębnymi w tym inwestycji celu publicznego,

- 2) *zakaz lokalizacji nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100m od linii brzegowej rzek, jezior i innych zbiorników wodnych za wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej,*
- 3) *zakaz likwidowania zadrzewień śródpolnych, przydrożnych, nadwodnych, ochrona zieleni wiejskiej: zadrzewień, zakrzewień - maksymalne wykorzystanie istniejącej zieleni w zagospodarowaniu, ochrona i utrzymanie istniejących układów zieleni wysokiej, w tym zadrzewień przydrożnych, śródpolnych, oczek wodnych, cieków, kształtowanie zieleni urządzonej w postaci drzew i krzewów zgodnie z uwarunkowaniami siedliskowymi i geograficznymi (dominujący udział drzew liściastych),*
- 4) *zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu,*
- 5) *maksymalne ograniczenie zmiany użytków zielonych inne cele – lokalizowanie zabudowy w maksymalnym stopniu na gruntach mineralnych.*

Na analizowanych terenach w ramach ochrony środowiska ustala się następujące zasady:

- 1) *zakaz budowy zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi;*
- 2) *zaopatrzenie w ciepło z wykorzystaniem proekologicznych czynników grzewczych;*
- 3) *zachowanie i realizację zieleni wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych i granic działek szczególnie na terenach zabudowy usługowej;*
- 4) *maksymalne wykorzystanie istniejącej zieleni w zagospodarowaniu, ochrona i utrzymanie istniejących układów zieleni wysokiej, w tym zadrzewień przydrożnych, śródpolnych, w przypadku usunięcia wprowadzenie nasadzeń kompensujących gatunków rodzimych, stosowanie ogrodzeń ażurowych;*
- 5) *ochrona i utrzymanie istniejących oczek wodnych, cieków;*
- 6) *uporządkowana gospodarka ściekowa i odpadami stałymi – zakaz odprowadzania ścieków do gruntu na terenach zalewowych;*
- 7) *zachowanie minimalnej wielkości powierzchni biologicznie czynnej działki;*
- 8) *zachowanie cieków i rowów melioracyjnych oraz pozostawienie pasa wolnego od ogrodzeń o szerokości min. 1,5 m od górnej krawędzi skarpy rowów, zakaz zasypywania oraz prowadzenia prac mogących powodować zmiany stosunków wodnych;*
- 9) *zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku stosownie do klasyfikacji akustycznej terenów ustalonej w odniesieniu do przeznaczenia terenu;*
- 10) *eksploatacja instalacji nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację posiada tytuł prawny.*

4. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego

Nie dotyczy.

5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

Obsługę komunikacyjną przekształcanego terenu zapewniają istniejące drogi kategorii gminnej, dojazdowe - bezpośrednia obsługa terenów przyległych, drogi wewnętrzne.

W zakresie rozwoju systemów komunikacji określa się:

- rozbudowę i budowę dróg gminnych: o szerokości w liniach rozgraniczających od 10 do 20m zapewniających bezpośrednią obsługę terenów przyległych;*
- rozbudowę, modernizację i budowę układu komunikacyjnego: dróg dojazdowych, wewnętrznych dla obsługi terenów potencjalnego rozwoju osadnictwa;*
- rozbudowę i budowę urządzeń obsługi ruchu w celu pełnego obsłużenia terenów istniejącego i potencjalnego rozwoju osadnictwa; zapewnienie dostępności komunikacyjnej.*

W zakresie rozwoju systemów infrastruktury technicznej określa się:

- zachowanie obiektów, urządzeń oraz przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej: wodociągowych, elektroenergetycznych, gazowych;*
- rozbudowę istniejących systemów poprzez rozbudowę sieci zbiorczych w celu zaopatrzenia w media terenów rozwojowych;*
- rozwiązanie gospodarki ściekowej docelowo w oparciu o zbiorczy system kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem ścieków w ramach aglomeracji Słupno, dopuszcza się do czasu budowy kanalizacji sanitarnej gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach i wywóz do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków w Słupnie;*
- gospodarkę ciepłą w oparciu o indywidualne źródła ciepła z zastosowaniem proekologicznych nośników energii: olej, gaz, energia elektryczna, eko-groszek lub inne o niskiej zawartości siarki i odnawialne źródła energii;*
- rozwój systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych stosownie do wzrostu zapotrzebowania na w/w usługi i zgodnie z przepisami odrębnymi; na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się sytuowanie obiektów i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu zgodnie z art. 46 Ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych;*
- rozwiązanie gospodarki odpadami – włączenie do gminnego systemu gospodarki odpadami, zgodnie z obowiązującymi przepisami.*

6. Rozmieszczenie inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym.

Na przedmiotowym terenie inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym są reprezentowane przez:

- układ komunikacyjny, który wymaga budowy i rozbudowy;
- systemy uzbrojenia technicznego: rozbudowa sieci wodociągowej, rozbudowa i budowa kanalizacji sanitarnej, sieci gazowej.

W południowej części gminy Słupno (w sąsiedztwie analizowanych terenów) występują inwestycje o znaczeniu ponadlokalnym zgodnie z ustaleniami Planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego i programów zadań samorządowych i rządowych służących realizacji inwestycji celu publicznego:

- ujęcie wód podziemnych (studnie głębinowe) z systemem wodociągów magistralnych dla miasta Płocka - studnie głębinowe,
- utrzymanie i modernizacja istniejących dróg powiatowych.

Dla terenów tych obowiązują działania adaptacyjne, modernizacyjne i rozbudowy.

7. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych.

Ustalenie przeznaczenia terenów oraz określenie sposobów ich zagospodarowania i zabudowy wymaga sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Plan miejscowy jest obowiązkowy dla terenów wymagających zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

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

Zgodnie z polityką przestrzenną zawartą w niniejszej zmianie „Studium” na analizowanych terenach nie będzie występowała rolnicza i leśna przestrzeń produkcyjna.

9. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych

Miejscowości: Borowiczki-Pieńki, Bielino, Liszyno i Wykowo położone są w obszarze narażonym na zalanie w przypadku przelania się wód katastrofalnych przez koronę wału przeciwpowodziowego, zniszczenia lub uszkodzenia się wału.

Dolina Wisły zabezpieczona jest systemem przeciwpowodziowych urządzeń hydrotechnicznych w większości zgodnie z najnowszymi normami technicznymi. Na obszarze doliny Dyrektor RGZW nie wprowadził, w drodze aktu prawa miejscowego zakazów dotyczących obszaru szczególnego zagrożenia powodziowego.

Na działkach nr ew. 73 w Borowiczkach-Pieńkach, 121/7 w Bielinie występują znaczne deniwelacje terenu i ze względu na możliwość wystąpienia na tych działkach procesów osuwania się mas ziemnych oraz złożonych lub skomplikowanych warunków gruntowych (grunty słabonośne, zagrożone zjawiskami osuwiskowymi), na etapie poprzedzającym uzyskanie stosownych rozstrzygnięć wynikających z przepisów ustawy Prawo budowlane – każdorazowo powinno być wymagane ustalenie geotechnicznych warunków posadowienia obiektu budowlanego.

10. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu filar ochronny

Na przedmiotowym terenie nie występują tereny górnicze.

11. Obszary pomników ząglady i ich stref ochronnych

Nie dotyczy.

12. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji

Nie występują.

13. Granice terenów zamkniętych i inne obszary problemowe.

Nie występują.

14. Uzasadnienie przyjętych rozwiązań w zmianie Studium

- Tereny objęte zmianą Studium we wsiach Rydzyno, Bielino, Borowiczki-Pieńki, Liszyno, Wykowo stanowią rolniczą przestrzeń produkcyjną o niskich i średnich walorach agroekologicznych i niewielkie powierzchnie lasów prywatnych klasy VI. Obecnie ich rolnicze użytkowanie jest mało opłacalne ze względu na małe arealy, podmiejskie położenie oraz wynikającą z tych uwarunkowań presją urbanizacyjną.

- Polityka przestrzenna określona w obowiązującym „Studium” dopuszcza transformację funkcjonalną przestrzeni rolniczych w obszary przekształceń, w nowe funkcje mieszkaniowe.

- Mając na względzie wnioski mieszkańców, wspomóżenie rozwoju gospodarczego gminy oraz usytuowanie terenów w sąsiedztwie obszarów przekształconych już antropogenicznie (zabudowa techniczna), stwierdzono zasadność dokonania zmian w polityce przestrzennej gminy odnośnie ww. terenów.

15. Synteza ustaleń projektu zmiany Studium

Zawarte w projekcie studium zmiany w przestrzeni ograniczają się do określenia następujących funkcji i terenów rozwojowych:

- obszary działań inwestycyjnych wg dominującej funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej we wszystkich wsiach objętych dokumentem.

b) obszary zainwestowania publicznego

Przyjmując układ obsługi gminy przez miasto Płock za uwarunkowany przestrzennie, podkreślić należy potrzebę doinwestowania obszaru gmin do standardów rozwoju zrównoważonego, szczególnie zabezpieczając obszary ekstensywnego rolnictwa oraz dynamiczny rozwój strefy podmiejskiej. Rozwój sektora usługowego, mieszkalnictwo, wyznaczenie terenów rozwojowych zobowiązuje gminę do zabezpieczenia terenów i realizację inwestycji celu publicznego.

Poza celami infrastruktury technicznej należy zapisać w celach publicznych rozbudowę funkcji edukacyjnych, zdrowotnych i promocyjnych. Politykę lokalizacyjną celów

publicznych określonych w dokumentach planistycznych gmina realizuje w formie planów zagospodarowania opracowanych dla całych obszarów lub terenów funkcjonalnych w powiązaniu z podstawowymi elementami zagospodarowania danej jednostki osiedleńczej

c) obszary turystyki i wypoczynku

Konieczność zagospodarowania obszaru ekstensywnego rolnictwa będzie ważnym zagadnieniem rozwoju gminy, znacznym wysiłkiem ekonomicznym i organizacyjnym a także promocyjnym.

Naturalne korzystne warunki do rozwoju (funkcji rekreacyjnej) mają obszary wzdłuż rzeki Wisły położone na wschód od m. Płocka.

Polityka lokalizacyjna winna określić standardy dla tych obszarów:

- 1) określające funkcje wykluczone z uwagi na krajobrazowo-rekreacyjne walory (przemysł, fermy, usługi uciążliwe),
- 2) określające minimalne wielkości działek przeznaczonych pod zainwestowanie 2000m bez prawa dalszego podziału,
- 3) projektowania urbanistycznego i architektonicznego z uwzględnieniem krajobrazu kulturowego,
- 4) wyposażenia technicznego terenów zainwestowania.

1.2.3. Obszary produkcji rolnej i leśnej (obszary przekształceń wsi).

Zgodnie z przyjętymi celami strategicznymi rozwoju wschodnie i północne części gminy włączone zostały w strefę restrukturyzacji i aktywizacji produkcji rolnej.

Działania gminy w tym obszarze koncentrować się winny na:

- ochronie rolniczej przestrzeni produkcyjnej lokalizując zabudowę mieszkaniową i usługową w ośrodkach obsługi wsi w strefie koncentracji zabudowy;
- wspieraniu różnych form usług dla rolnictwa wzbogacających ofertę pracy dla ludzi odchodzących z produkcji rolnej;
- inicjowaniu tworzenia producenckich organizacji obrotu i przetwórstwa produktów rolnych.

Pozostała część gminy - zakwalifikowana do strefy koncentracji zabudowy i uzupełnień infrastrukturą techniczną - podlegać będzie istotnej restrukturyzacji. Będzie następowała transformacja funkcjonalna przestrzeni rolniczych w obszary obsługi rolnictwa, w nowe funkcje mieszkaniowe, usługowe, turystyczne. Głębokie zmiany w zagospodarowaniu tych terenów wymagają rozwinięcia przyjętych kierunków rozwoju w postaci programu restrukturyzacyjnego i odpowiednich planów zagospodarowania przestrzennego (tereny mieszkaniowe Nowe Gulczewo, Słupno, Miszewko Strzałkowskie, Miszewko Stefany). Ważnym i trudnym przesądzeniem dla rozwoju gminy będzie dyspozycja przestrzenna dot. terenów zagrożonych powodzią. Decyzją w tej kwestii są przepisy szczególne.

Także należałoby z udziałem mieszkańców zainicjować powołanie lub utworzenie zorganizowanej formuły (spółka, zrzeszenie, fundacja) wspierającej i zabezpieczającej organizacyjnie zachodzące procesy.

1.2.4. Infrastruktura techniczna

Większość działań związana jest z całością obszaru gminy.

Ustalenie hierarchii ważności celów obszarowych czy strukturalnych (np. tereny mieszkaniowe, przemysłowo - usługowe, rolne itp.) może być również odniesione do kierunków realizacji poszczególnych składników infrastruktury technicznej.

Po dokonaniu diagnozy i ocenie uwarunkowań rozwoju określono kierunki rozwoju infrastruktury technicznej zgodnie ze zrównoważonym rozwojem gminy. Dla stanu istniejącego przyjęto politykę modernizacji polegającą na utrzymaniu stanu obecnego i poprawie funkcjonowania istniejących systemów. Polityka rozwojowa określa kierunki rozwoju w perspektywie poprzez rozszerzenie obszarów obsługiwanych przez istniejące systemy.

Kierunki zagospodarowania przestrzennego

- rozbudowa podstawowych mediów infrastruktury technicznej - sieć wodociągowa, sieć kanalizacyjna, małe kontenerowe oczyszczalnie przydomowe dla terenów o luźnej zabudowie nie będące w zasięgu istniejącej i projektowanej sieci kanalizacyjnej, gazyfikacja, modernizacja i rozwój sieci elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej, zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków wprost do gruntu lub cieków powierzchniowych; do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej realizacja lokalnych kanalizacji ścieków odprowadzanych do szamb szczelnych systematycznie opróżnianych, preferowanie ogrzewania w oparciu o nieszkodliwe ekologiczne paliwo (gaz, olej, energia elektryczna).

Zadania inwestycyjne i ich lokalizacje:

- perspektywicznie przewidzieć spięcie istniejących stacji wodociągowych co poprawi hydraulikę układów i zminimalizuje przerwy w dostawie wody pitnej,
- rozbudowa sieci wodociągowej ze stacji wodociągowej w Mijakowie w płn.-wsch. części gminy,
- sukcesywna rozbudowa sieci wodociągowej w oparciu o SW Słupno i Gulczewo w miarę potrzeb,
- uporządkowanie gospodarki ściekowej w istniejących osiedlach wiejskich - opracowanie koncepcji dla całej gminy; koncentracja budowy sieci w Słupnie, budowa sieci w Gulczewie w oparciu o możliwości sprowadzania ścieków do gminnej oczyszczalni w Słupnie; rozwiązanie dla programowanych terenów rozwojowych,
- dalsza realizacja przydomowych oczyszczalni ścieków (biotechnologia),
- dalsza realizacja sieci gazowej średniego ciśnienia zgodnie z opracowaną koncepcją gazyfikacji gminy (cała wschodnia część gminy),
- w ramach Związku Gmin Regionu Płockiego organizacja systemu selektywnej zbiórki odpadów i ich segregacja w miejscu powstawania; rozważyć bodźce materialne zaangażowania mieszkańców gminy w realizację programu gospodarki odpadami (ulgi podatkowe).

Zagrożenia:

- postępująca urbanizacja gminy przy nie rozwiązanej gospodarce ściekowej powoduje degradację środowiska, znaczny wzrost emisji niskiej zanieczyszczeń na terenach zabudowy w okresie grzewczym.

Cele strategiczne:

- rozwój sukcesywny infrastruktury technicznej,
- obniżenie popytu na energię elektryczną poprzez stosowanie technologii

energooszczędnych,

- stosowanie ekologicznych źródeł energii.

Problemy:

- duża dysproporcja między stopniem zwodociągowania i skanalizowaniem gminy.

Przedmiot	Polityka modernizacyjna	Polityka rozwojowa
Gospodarka wodna	<ul style="list-style-type: none"> - kontynuacja budowy sieci wodociągowej w oparciu o istn. SW - spięcie istniejących systemów - likwidacja kopanych studni jako źródła wody pitnej 	<ul style="list-style-type: none"> - obsługa terenów rozwojowych - propagowanie gospodarki oszczędnej w korzystaniu z wody pitnej
Gospodarka ściekowa	<ul style="list-style-type: none"> - dalsza rozbudowa sieci kanalizacyjnej w Słupnie i Gulczewie - zwiększenie ilości ścieków do wożonych do Punktu Zlewnego przy oczyszczalni z terenów nieskanalizowanych - likwidacja nieszczelnych szamb 	<ul style="list-style-type: none"> - obsługa terenów rozwojowych - opracowanie koncepcji uporządkowania gospodarki ściekowej dla całej gminy - wspieranie i promowanie budowy małych przydomowych oczyszczalni dla terenów nie przewidzianych do skanalizowania
Gospodarka odpadami komunalnymi	<ul style="list-style-type: none"> - kontrolowany proces unieszkodliwiania odpadów poprzez: wprowadzanie segregacji odpadów, likwidacja dzikich wysypisk, zwiększenie ilości pojemników na terenie gminy w miejscach największego powstawania odpadów (szkoły, sklepy) 	<ul style="list-style-type: none"> - popularyzacja wprowadzania gospodarki małoodpadowej - zachęcanie do tworzenia małych, przydomowych kompostowni - edukacja społeczeństwa

Przedmiot	Polityka modernizacyjna	Polityka rozwojowa
Gospodarka ciepła	<ul style="list-style-type: none"> - poprawa stanu higieny atmosfery poprzez propagowanie paliwa ekologicznego 	<ul style="list-style-type: none"> - likwidacja stałych źródeł ciepła ewentualnie modernizacja istniejących kotłowni - działania zgodne z założeniami do planu zaopatrzenia gminy w ciepło (Prawo energetyczne z 1997r.) - wdrażanie nowoczesnych systemów grzewczych
Zaopatrzenie w gaz	<ul style="list-style-type: none"> - dalsza rozbudowa sieci gazowej średniego ciśnienia 	<ul style="list-style-type: none"> - obsługa terenów rozwojowych

Melioracje	<ul style="list-style-type: none"> - kontynuacja melioracji użytków rolnych 	<ul style="list-style-type: none"> - realizacja ustaleń przyjętych w opracowaniu „Programu małej retencji dla woj. płockiego” z 1997r.: - budowa nowych zbiorników wodnych, rekonstrukcja zde wastowanych - modernizacja systemów melioracyjnych
Telekomunikacja	<ul style="list-style-type: none"> - modernizacja istniejących central telefonicznych - rozbudowa linii telefonicznych - realizacja sieci kablowej i światłowodowej 	<ul style="list-style-type: none"> - dążenie do osiągnięcia wskaźników telefonizacji ogólnokrajowych - zmniejszenie dysproporcji w gęstości sieci
Elektroenergetyka	<ul style="list-style-type: none"> - wymiana zużytych sieci średniego i niskiego napięcia - zwiększenie tempa reelektryfikacji w związku ze zwiększeniem zapotrzebowania na energię 	<ul style="list-style-type: none"> - budowa nowych stacji transformatorowych i sieci dla terenów rozwojowych

1.2.5. Komunikacja

Starania gminy w zakresie zaspokajania potrzeb komunikacyjnych mieszkańców należy uznać za pozytywne i ich kontynuacja winna znaleźć odzwierciedlenie w zadaniach realizujących politykę rozwoju gminy.

Rozwój gminy, wyrażony w celach strategicznych podkreśla znaczenie powiązań komunikacyjnych całej gminy jak i poszczególnych obszarów funkcjonalnych z gospodarką regionalną.

Propozycją rozwojową dla gminy jest modernizacja drogi krajowej 62 relacji Płock - Warszawa jako pośrednia promocja terenów, produkcji i aktywności społeczeństwa gminy.

Przebieg drogi Nr 62 przez teren gminy daje możliwość aktywizacji obszarów leżących w paśmie oddziaływania drogi.

Ponadto cele rozwojowe gminy i powiązania z miastem Płockiem wskazują na potrzebę rozwinięcia układu komunikacyjnego gminy w zachodniej części gminy, przewidzianej do urbanizacji w powiązaniu z projektowanym układem komunikacyjnym m. Płocka.

Niezależnie od powyższej propozycji zlokalizowanie zadań ponadlokalnych na obszarze gminy z zakresu przekształceń komunikacyjnych należy uznać obsługę terenów rozwojowych gminy i miasta Płocka.

W programie zagospodarowania terenów rekreacyjno - turystycznych przewidzieć realizację ścieżek rowerowych dla obszaru gminy, w powiązaniu z terenami m. Płocka.

Uzupełnienie systemu dróg krajowych, wojewódzkich i powiatowych drogami gminnymi dla powyższych funkcji a także dla rozwoju mieszkalnictwa to program dla którego realizacji potrzebna będzie decyzja dotycząca hierarchii celów i zabezpieczeń i nakładów.

2. REALIZACJA POLITYKI PRZESTRZENNEJ

2.1. Obszary wymagające objęcia miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

Polityka przestrzenna zapewniająca realizację przyjętych celów rozwojowych musi obejmować swoim zasięgiem między innymi następujące zagadnienia:

- zabezpieczenie interesów obywateli,
- zabezpieczenie środowiska,
- zmiany jakie inwestycja wywoła w strukturze przestrzennej.

Powyższe zagadnienia występują w obszarach przekształceń struktury funkcjonalnej lub przestrzennej obejmującej:

- a) obszary lokalizacji inwestycji celu publicznego,
- b) obszary zespołów zabudowy mieszkaniowej,
- c) obszary ośrodków i obiektów usług, handlu i przemysłu,
- d) obszary zespołów zabudowy rekreacyjnej i wypoczynku,
- e) obszary koncentracji przedsięwzięć sektora prywatnego,
- f) obszary restrukturyzacji lub rewitalizacji,
- g) obszary ochrony.

Na terenie gminy 2/3 obszarów będzie podlegać przekształceniom wymagającym regulacji przestrzennych.

Uznaje się za niezbędne opracowanie

- planów miejscowych dla:

- 1) zespołów osadniczych terenów podmiejskich: Gulczewo, Cekanowo, Miszewko, Słupno i warunków Liszyno, Wykowo.

Zakres terenowy tych planów winien obejmować minimum obszary jednorodnie funkcjonalnie w danej jednostce osadniczej.

- 2) terenów zabudowy rekreacyjnej wyznaczonych jako wyodrębnione fizjograficznie i przestrzennie zespoły zabudowy w obszarach o wysokich wartościach krajobrazowych (wybrane tereny wsi Liszyno, Bielino w przypadkach możliwości zabudowy tych terenów);

- 3) terenów lokalizacji celów publicznych wg programów realizacji celów rozwojowych (oczyszczalnie, unieszkodliwianie odpadów, ujęcie wody, inwestycje oświaty, zdrowia, kultury, komunikacji);

- 4) terenów rozwojowych i koncentracji inwestycji sektora prywatnego;
 - koncepcji programowo - przestrzennych dla terenów.

2.2. Priorytety celów publicznych

Priorytety inwestycji oraz przedsięwzięć w zakresie zadań publicznych wynikają z eliminacji uciążliwości, zwiększenia atrakcyjności gminy i likwidacji negatywnych procesów.

Za najważniejsze uznaje się zadania zapobiegające negatywnym procesom:

- wyznaczenie obszarów rozwojowych gminy,
- ochrona wartości przyrodniczych i kulturowych,
- budowa instytucji pomagających procesom restrukturyzacji wsi i przeciw działającym powstawaniu sfery ubóstwa,
- poprawianie standardów w zakresie wyposażenia w infrastrukturę techniczną.

W następnej kolejności istotnymi zadaniami są:

- promocja gminy,
- wzrost wykształcenia i świadomości mieszkańców.

2.3. Uwarunkowania realizacji polityki przestrzennej

2.3.1. Opracowanie strategii i programów realizacyjnych

Brak wyprzedzającego opracowania strategii zmusza do oparcia programów realizacji podstawowych zadań dostarczających gminie danych o wszystkich obszarach życia społecznego i gospodarczego na kierunkach zagospodarowania gminy. Umożliwia to opracowanie programów realizacji, określenie hierarchii zadań, koordynację zadań ponadlokalnych z lokalnymi. Ustabilizuje to politykę przestrzenną, ukierunkuje w dłuższym wymiarze budżet gminy, pozwoli uzyskać efekty wynikające z celów długookresowych.

2.3.2. Środki i źródła ich pozyskania

Realizację celów rozwojowych wymagają wygospodarowania lub pozyskania środków.

Wygospodarowanie środków należy kierunkować na rozwój dziedzin gospodarki przynoszących dochody. Należy podkreślić słabość ekonomiczną gminy w relacji do programu celów zabezpieczających rozwój gminy.

Pozyskiwanie środków to przede wszystkim środki rządowe w formie dotacji i subwencji.

Źródłem pozyskania środków są również programy pomocowe związane z procesem uczestnictwa w strukturach Unii Europejskiej. Pozyskiwanie środków z tych programów wymaga przygotowania i edukacji społeczności gminy, co do zakresu przewidywanych potrzeb.

Świadomość zachodzących zmian, własnych możliwości i efektów działań otwiera możliwości dokonania słusznych wyborów i odwagi w ich realizacji.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr

Rady Gminy w Słupnie

z dnia 2 czerwca 2014 r.

Wykaz uwag zgłoszonych na podstawie art. 11 pkt 11
ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
do wyłożonego do publicznego wglądu projektu
ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SŁUPNO

Lp.	Data wpłynięcia uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenia nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie wójta, burmistrza albo prezydenta miasta w sprawie uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Załącznik do Uchwały Nr z dnia		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
			Nie wniesiono uwag							

Załączniki:

- zbiór uwag zamieszczonych w wykazie.