

STUDIUM
UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY RADZANOWO

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
ZMIANA W ZAKRESIE TERENÓW POŁOŻONYCH
W MIEJSCOWOŚCI ROGOZINO

Załącznik Nr 1
do uchwały Nr
Rady Gminy Radzanowo
z dnia

ZESPÓŁ PROJEKTOWY:

Kierownik Zespołu:

- **mgr Helena Ciuśniak**
uprawn. urban. Nr 1378/94

Generalny Projektant

- **mgr inż. arch. Irena Gajewska-Luczak**
uprawn. urban. Nr 853/89
uprawn. bud. Nr 1062/61

Projektanci:

- **mgr inż. Maria Rutecka**
uprawn. bud. Nr 241/70

- **inż. Leszek Augustyniak**
uprawn. urban. Nr 1058/90
uprawn. bud. Nr 2/86

- **mgr inż. Anna Woźniak**
uprawn. bud. 15/85

Kierownik Pracowni:

- **mgr Barbara Piosik**
uprawn. urban. Nr 851/89
uprawn. bud. Nr 193/Wa/75
uprawn. rzeczozn. majątk. Nr 2398

Opacowanie zmiany Studium:

mgr inż. Alicja Pejta-Jaworska
upr. urbanistyczne Nr 1500

SPIS TREŚCI

I. Wstęp

II. Cele i kierunki rozwoju gminy

1. Zasada zrównoważonego rozwoju
2. Cele rozwojowe
3. Cele strategiczne
4. Cele operacyjne
5. Problemy rozwoju gminy
6. Kierunki rozwoju gminy na tle województwa
7. Prognoza społeczno-gospodarczego rozwoju gminy

III. Kierunki zagospodarowania i polityka przestrzenna

1. Obszary objęte ochroną lub wskazane do ochrony
 - 1.1. Zasoby środowiska przyrodniczego i jego zagrożenia
 - 1.2. Ochrona środowiska przyrodniczego
 - 1.3. Ochrona dóbr kultury
2. Rolnicza przestrzeń produkcyjna
3. Obszary zabudowane i przeznaczone do zagospodarowania

Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy zatwierdzone uchwałą nr XI/59/2011 RG z dnia 30.08.2011r.

Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy w zakresie terenów położonych w miejscowości Boryszewo Nowe

Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy w zakresie terenów położonych w miejscowości Rogozino /przy drodze powiatowej nr 2939W/

Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy w zakresie terenów położonych w miejscowości Rogozino

4. Obszary potencjalnego rozwoju przestrzennego

Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy w zakresie eksploatacji kopalni w miejscowości Ciólkowo, Śniegocin

5. Tereny wyłączone spod zabudowy oraz o ograniczeniach do zabudowy
6. Przedsięwzięcia publiczne
 - 6.1. Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej
 - 6.1.1. Gospodarka ściekowa
 - 6.1.2. Gospodarka wodna
 - 6.1.3. Melioracje i mała retencja
 - 6.1.4. Gospodarka ciepłna
 - 6.1.5. Gospodarka odpadami
 - 6.1.6. Telekomunikacja

6.1.7. Elektroenergetyka

6.2. Kierunki rozwoju komunikacji

IV. Realizacja polityki przestrzennej

1. Działania realizacyjne

2. Instrumenty polityki przestrzennej

3. Tereny objęte obowiązkiem sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

4. Inne opracowania

5. Mienie komunalne

6. Uwarunkowania polityki przestrzennej

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.

W związku ze zmianą polityki przestrzennej gminy odnośnie zagospodarowania terenów rolniczej przestrzeni produkcyjnej z zabudową zagrodową w miejscowości Rogozino, Rada Gminy Radzanowo podjęła Uchwałę Nr XXXI/202/2017 z dnia 24 maja 2017r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Radzanowo” określając jako zakres zmian tereny działek Nr ewid. 264, 265 położone w miejscowości Rogozino. Powyższa sytuacja ma związek z podmiejskim położeniem wsi Rogozino generującej wielofunkcyjny rozwój oraz wynikającą z tych uwarunkowań presją urbanizacyjną w zakresie funkcji mieszkaniowych, usługowych i produkcyjnych.

Treść zmiany Studium wyróżniono kolorem niebieskim

I. Wstęp

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego stanowi powiązanie kierunków zagospodarowania przestrzennego z celami rozwoju społeczno - gospodarczego gminy i określa politykę przestrzenną gminy. Studium jest źródłem informacji koordynacyjnych dla opracowywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zmian tych planów, opracowywania koncepcji i programów. Studium jest dokumentem promującym rozwój gminy.

Ustalenia zawarte w studium nie są przepisem gminnym i nie mogą być bezpośrednio wykorzystane do decyzji administracyjnych. Ustalenia mają charakter ukierunkowujący działania, które staną się materialną podstawą do wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Ustalenia w tekście i na rysunku mają charakter ogólnej dyrektywy, której sprecyzowanie będzie mieć miejsce poprzez sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz rozprawy administracyjne. Dotyczy to zwłaszcza wyznaczonych na rysunku studium granic stref i obszarów oraz powiązań między nimi, a także powiązań z układem zewnętrznym. Przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego należy określić stopień zgodności (lub niezgodności) przyjętych rozwiązań z ustaleniami zawartymi w studium, o czym powinna być poinformowana Rada Gminy. Natomiast nie ma obowiązku pełnej zgodności planu ze studium. Wyznaczenie w studium obszarów i terenów, którym są przypisane określone funkcje oznacza, że w danej strefie preferowane jest lokalizowanie obiektów i urządzeń zgodnych z tą funkcją, lub co najmniej że lokalizowane obiekty nie będą z tą funkcją kolidować.

II. Kierunki zagospodarowania przestrzennego

1. Cele i kierunki rozwoju gminy

Pojęcie rozwoju gminy obejmuje wszystkie procesy związane z wykorzystaniem walorów położenia, zainwestowania i użytkowania jego terenów dla kształtowania korzystnych warunków zamieszkania, aktywności gospodarczej i przeciwdziałania przez politykę przestrzenną degradacji środowiska przyrodniczego i kulturowego, podnoszenia standardów cywilizacyjnych, sprawności funkcjonalnej i warunków życia w gminie.

Wyrazem polityki ekologicznej państwa jest zasada przyjmowania ekorozwoju jako podstawy postępowania w zagospodarowaniu przestrzeni. Ekorozwój uwzględnia relacje między celami społeczno-gospodarczymi a celami ekologicznymi i obejmuje rozwój przestrzenny, gospodarczy, społeczny i kulturowy w harmonii z przyrodą. Przyjmuje się, że generalną zasadą kształtowania zagospodarowania przestrzennego gminy jest rozwój zrównoważony uznany za priorytet gospodarki przestrzennej.

2. Cele rozwojowe

Procesy długofalowych zmian w strukturze przestrzennej gminy wyznaczają kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy. Procesy te wynikają ze skorelowania celów rozwojowych gminy z aspiracjami i możliwościami wynikającymi ze stanu istniejącego. Wobec braku strategii rozwoju gminy zachodzi potrzeba wyznaczenia celów rozwojowych gminy. Przyjęto zasadę określenia celów rozwojowych w układzie kilku celów strategicznych, wśród których będzie dominować cel zasadniczy.

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

3. Cele strategiczne

Za cele strategiczne rozwoju gminy uznaje się:

- proekologiczny rozwój gminy, w którym społeczno-gospodarcze aspiracje i dążenia mieszkańców oraz inwestorów będą realizowane z pełnym poszanowaniem i ochroną środowiska przyrodniczego dla poprawy jakości życia mieszkańców,
- promocję oraz wykorzystanie szansy rozwoju gospodarczego gminy wynikającego z jej położenia oraz aktywności mieszkańców.

4. Cele operacyjne

Realizacja określonych celów strategicznych wymaga odniesienia ich do uwarunkowań rozwoju i możliwości stanu istniejącego.

Ustalając generalne kierunki polityki przestrzennej gminy dla realizacji celów strategicznych sformułowano **cele operacyjne (częstkowe)**

W zakresie społeczno-gospodarczym są to działania polegające na:

- porządkowaniu struktur przestrzennych, tworzeniu warunków dla podnoszenia ładu przestrzennego w obrębie istniejących terenów osadniczych - mieszkaniowych, usługowych i produkcyjnych,
- tworzeniu ofert terenowych i lokalizacyjnych dla działalności gospodarczej i budownictwa mieszkaniowego poprzez powiększanie zasobów gruntów komunalnych oraz planistyczne dokumenty prawne,
- wspieraniu regionalnych powiązań z Płockiem i dalsze kształtowanie pasma zabudowy w strefie podwyższonej aktywności gospodarczej wzdłuż drogi wojewódzkiej Płock - Staroźreby - Góra,
- promocji rozwoju lokalnej bazy skupu i przetwórstwa płodów rolnych,
- ochronie rolniczej przestrzeni produkcyjnej przed degradacją dla utrzymania rolniczych funkcji gminy,
- realizacji niezbędnej dla rozwoju gminy infrastruktury technicznej, w tym poprawę dostępności komunikacyjnej terenów ofertowych oraz eliminację uciążliwości komunikacji dla mieszkalnictwa,
- wspieraniu rozwoju wydobywania kruszyw budowlanych na potrzeby lokalne,
- wspieraniu rozwoju i poprawy warunków szkolnictwa, jakości usług społecznych, wspieranie działalności lokalnych instytucji kultury.

W zakresie ekologiczno-kulturowym są to działania polegające na:

- ochronie lasów,
- ochronie krajobrazu w tym ochronie zieleni parków podworskich i otwartych dolin rzecznych,
- ochronie istniejących skupisk zieleni śródpolnej, oczek wodnych, zadrzewień śródpolnych i przydrożnych przed likwidacją,
- rekultywacji na cele leśne lub rekreacyjne terenów powyrobiskowych,
- realizacji lokalnych oczyszczalni ścieków,
- ochronie obszarów zasobowych lokalnych ujęć wody przed zanieczyszczeniami z powierzchni ziemi.

5. Problemy rozwoju gminy

Uwarunkowania rozwoju gminy określają skalę i zakres problemów, w obrębie których będzie następować przekształcenie przestrzenne gminy. Problemy te kierunkują formułowanie celów rozwojowych na podstawowy sektor, za który uznano rolnictwo. Poza tym podmiejski charakter gminy stwarza możliwość wykorzystania terenów na rozwój pozarolniczej działalności gospodarczej i budownictwa mieszkaniowego, Również zasoby przyrodnicze mogą stanowić potencjalną bazę do przekształceń. Rolnictwo i pozarolnicze dziedziny gospodarki wymagają wyposażenia w systemy obsługi technicznej, które również będą stanowić ważny element rozwoju gminy. Te ogólnie określone kierunki są podstawą do sformułowania celów strategicznych, które pozwolą na sprecyzowanie kierunków rozwoju przestrzennego gminy.

Jako **problemy rozwoju** gminy uznaje się:

- żywiolowy, spontaniczny rozwój różnych form działalności gospodarczej, na terenach położonych w pobliżu Płocka,
- konflikt między atrakcyjnym położeniem terenów podmiejskich, a koniecznością ochrony gruntów rolnych klas II, III i IV, brakami w technicznym uzbrojeniu terenu oraz niedostatecznym standardzie technicznym dróg,
- ograniczenia w zagospodarowaniu terenu związane z istniejącą infrastrukturą techniczną o charakterze ponadlokalnym (rurociągi, gazociągi),
- konieczność rezerwowania terenu na cele rozwoju komunikacji,
- chaotyczne podziały nieruchomości i powodujące, zakłócenia ładu przestrzennego oraz trudności w prawidłowym kształtowaniu jednostek osadniczych,
- zły stan sanitarny wód powierzchniowych spowodowany brakiem kompleksowych rozwiązań gospodarki wodnościekowej,
- niską lesistość gminy wpływająca ujemnie na stan gleb i warunki klimatyczne.

Za **obszary problemowe** przyjmuje się:

- obszar chronionego krajobrazu obejmujący południową część gminy,
- tereny potencjalnych zasobów wód podziemnych wymagające ochrony,
- zespoły pałacowo-parkowe i stanowiska archeologiczne podlegające ochronie,
- obszary skoncentrowanej zabudowy ośrodka gminnego Radzanowo oraz wsi Rogozino wymagające niezwłocznego uregulowania gospodarki wodnościekowej,
- obszary wsi Boryszewo Nowe, Boryszewo Stare, Stróżewko gwałtownie rozwijających się z żywiolowym rozwojem działalności gospodarczej i nieskoordynowanymi podziałami nieruchomości,

- obszary o względnie dobrej dostępności komunikacyjnej położone bezpośrednio wzdłuż dróg wojewódzkich i powiatowych, na których istnieje zapotrzebowanie na tereny budowlane,
- obszary przewidziane pod rozbudowę i budowę przyszłych urządzeń infrastruktury technicznej i drogowej oraz tereny korytarzy infrastruktury liniowej.

6. Kierunki rozwoju gminy na tle województwa

Według studium zagospodarowania przestrzennego województwa płockiego gmina Radzanowo znajduje się w strefie aktywizacji gospodarczej. Gmina zaliczana jest do obszarów restrukturyzacji rolnictwa z preferencją dla jego intensyfikacji. Północna i zachodnia część gminy położona jest w zasięgu oddziaływania Płocka w obszarze potencjalnego kształtowania biegunów wzrostu i pasm aktywizacji gospodarczej. Znaczna część gminy jest w strefie ochrony i racjonalnej gospodarki zasobami kulturowymi i przyrodniczymi - obszarze wymagającym zachowania istniejących form ochrony środowiska. Poza tym studium województwa określa, że cały obszar gminy jest w objęty strefą przywracania równowagi ekologicznej.

7. Prognoza społeczno-gospodarczego rozwoju gminy

Na podstawie ogólnych tendencji demograficznych dla terenów wiejskich można przyjąć, że nastąpi stabilizacja ludności gminy na poziomie 7000 mieszkańców. Pewną korektę może stworzyć napływ ludności z Płocka, preferującej osiedlanie się poza miastem na terenach bezpośrednio w podmiejskiej części gminy. Struktura demograficzna wskazuje, że w najbliższych latach nastąpi wzrost ludności w wieku produkcyjnym i poprodukcyjnym, natomiast zmniejszy się liczebność dzieci i młodzieży. Będzie to skutkowało spadkiem zapotrzebowania na miejsca w przedszkolach i szkołach, a wzrostem potrzeb realizowanych w służbie zdrowia i opiece społecznej. Nastąpi umiarkowany wzrost zatrudnienia w szeroko rozumianych usługach, produkcji i transporcie, natomiast zmniejszy się zatrudnienie w rolnictwie. Stopniowo kształtować się będzie tendencja do dalszej koncentracji ludności w obrębie zwartej zabudowy mieszkaniowej. Przewidywać można powolną fizyczną likwidację siedlisk zagrodowych oraz zagospodarowanie tych siedlisk przez ludność mającą pozarolnicze źródła utrzymania.

III. Kierunki zagospodarowania i polityka przestrzenna

Dla obszaru gminy ustala się kierunki zagospodarowania obejmujące:

- działania ochronne ze szczególnym uwzględnieniem obiektów i obszarów chronionych na podstawie przepisów szczególnych,
- działania regulacyjne dotyczące głównie obszarów już zagospodarowanych i przeznaczonych do zagospodarowania,
- działania promocyjne - głównie dla terenów mieszkaniowo-usługowych , ofertowych oraz niektórych terenów rolnych.

Dla urządzeń infrastruktury technicznej w obrębie gminy ustala się działania ochronne, rozwojowe i modernizacyjne, dla dróg - działania rozwojowe i modernizacyjne, dla urządzeń infrastruktury społecznej działania wyrównawcze.

1. Obszary objęte ochroną lub wskazane do ochrony

1.1. Zasoby środowiska przyrodniczego i jego zagrożenia

Zasoby środowiska przyrodniczego stanowią:

- użytki rolne stanowiące składnik rolniczej przestrzeni produkcyjnej,
- główne ciągi powiązań ekologicznych regulujących stosunki wodne - z łąkami, pastwiskami i torfowiskami,
- tereny surowców naturalnych - piasków, żwiru i torfu,
- ciekły wodny prowadzące wody III klasy.

Źródłami zanieczyszczeń powietrza są kotłownie lokalne co, w których sukcesywnie prowadzi się wymianę urządzeń na paliwo ekologiczne. Źródłami zanieczyszczeń wód i ziemi są nieoczyszczone ścieki odprowadzane do wód oraz odpady.

1.2. Ochrona środowiska przyrodniczego

Działania związane z ochroną środowiska będą realizowane dla obszaru całej gminy. Ustala się, że niezależnie od przeznaczenia terenu oraz jego dotychczasowego użytkowania priorytetem będzie uporządkowanie gospodarki ściekowej oraz właściwa gospodarka odpadami.

Ochronie podlegają:

- lasy - na podstawie ustawy o lasach,
- tereny łąk i pastwisk wzdłuż cieków wodnych w pasie do 500 metrów,
- grunty rolne II, III i IV klasy bonitacyjnej,

- obszary zasobowe wód podziemnych oraz tereny źródliskowe cieków wodnych,
- złoża surowców naturalnych - żwiru, piasku i torfu,
- pomniki przyrody - drzewa: - klon na cmentarzu przykościelnym w Woźnikach, dąb i grab w parku w Radzanowie oraz lipa w Trębinie.

W promieniu 15 metrów od pomnika przyrody obowiązuje zakaz podejmowania wszelkich prac mogących uszkodzić pomnik (w tym działalności inwestycyjnej), bez uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody.

Dla terenów o zasobach surowcowych, lasów, łąk i terenów położonych wzdłuż cieków wodnych zaleca się działania o charakterze ochronnym polegające na zakazie lub ograniczeniu zabudowy. Na terenach źródliskowych cieków wodnych obowiązuje zakaz zabudowy oraz ograniczenie stosowania środków chwastobójczych i nawożenia chemicznego. W strefie ochrony zasobów wodonośnych zbiorników wód podziemnych celem jest prowadzenie rolnictwa ekologicznego i zintegrowanego.

Szczególne warunki ochrony obowiązują dla Nadwiślańskiego Obszaru Krajobrazu Chronionego.

Nadwiślański Obszar Krajobrazu Chronionego utworzony został na podstawie uchwały Nr 163/XXV/88 Woj. Rady Narodowej w Płocku z dnia 9 czerwca 1988 r. w sprawie ochrony krajobrazu w woj. płockim. Uchwała ta została dostosowana do wymogów ustawy o ochronie przyrody na podstawie Rozporządzenia Nr 16/98 Wojewody Płockiego z dnia 27 kwietnia 1998 r. W obrębie Obszarów Krajobrazu Chronionego zależnie od odległości od lasów, cieków wodnych i funkcji terenu wydzielono strefy A, U i B.

Strefa "A" obejmuje:

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

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

Strefa "B" to pozostałe tereny.

W poszczególnych strefach wprowadzono następujące zasady zagospodarowania.

W strefie "A" zakazuje się:

- prowadzenia działalności przemysłowej, fermowej hodowli zwierząt oraz innej działalności mogącej wpłynąć niekorzystnie na komponenty środowiska,

- wydobywania skał, minerałów i torfu,
- zmian stosunków wodnych i regulacji rzek.

W strefie "B" zakazuje się wydobywania skał i minerałów na skalę przemysłową.

Rada Gminy Radzanowo może wprowadzić na swoim terenie także formy ochrony przyrody jak:

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

Lasy - zakłada się powiększanie powierzchni leśnej poprzez zalesianie gruntów o słabej bonitacji (klasy V i VI).

1.3. Ochrona dóbr kultury

Dziedzictwo kulturowe obejmuje zabytki nieruchome i stanowiska archeologiczne.

Zakres działań ochronnych dziedzictwa kulturowego obejmuje obszar całej gminy niezależnie od aktualnego przeznaczenia i funkcji obiektów zabytkowych oraz ich położenia.

Ochrona dziedzictwa kulturowego obejmuje ochronę substancji , należytą ekspozycję historycznych świadectw rozwoju gminy, zapewnienie warunków dla właściwego wykorzystania elementów dziedzictwa kulturowego oraz odpowiednie zabezpieczenie stanowisk archeologicznych.

Ochronie podlegają

- **obiekty wpisane do rejestru zabytków:**
zespół dworski - dwór i park w Ciólkowie, kościół parafialny oraz park krajobrazowy w Radzanowie, kościół w Woźnikach z drzewostanem, park krajobrazowy w Woźnikach oraz grodzisko w Dźwierznie
- **obiekty będące w ewidencji konserwatorskiej:**
park w Otolinie, spichlerz w Radzanowie, dwór w Rogozinie, park w Męczeninie, dzwonnica przy kościele w Woźnikach, dwór w Woźnikach, ruiny dworu, park oraz dom mieszkalny w Kosinie, wiatrak w Chelstowie.

Dla obiektów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków, dla których ustanowiono strefę ochrony konserwatorskiej i dla parków podworskich ze strefą ochrony

konserwatorskiej i ekologicznej oraz obiektów zabytkowych będących w ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków obowiązują następujące ustalenia:

- użytkowanie ich w sposób odpowiadający ich wartości zabytkowej i zgodny z zasadami opieki nad zabytkami,
- utrzymanie obiektów we właściwym stanie poprzez działania ochronne zabezpieczające przed zniszczeniem, uszkodzeniem, dewastacją oraz prowadzenie działań konserwacyjnych lub remontowo-budowlanych zgodnie z zasadami konserwacji zabytków uzgodnionymi z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
- zachowanie wymogu, aby zmiany w użytkowaniu oraz prace budowlane związane z odnawianiem, rekonstrukcją, konserwacją, nadbudową, przebudową i rozbudową były prowadzone w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
- uzgadnianie prac budowlanych mogących się przyczynić do zeszpecenia obiektu zabytkowego lub widoku na zabytek,
- konsultowanie wszelkich działań inwestycyjnych, remontowo-budowlanych i innych mogących zmienić otoczenie zabytku i jego ekspozycję widokową oraz ich uzgadnianie z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w odniesieniu do strefy ochrony konserwatorskiej i Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody w odniesieniu do strefy ochrony ekologicznej.

Obowiązuje strefa ochrony ekologicznej od zabytkowego parku oznaczona graficznie oraz strefa ochrony konserwatorskiej na powierzchni w odległości do 150 metrów od ogrodzenia parku.

Dla zabytkowego kościoła w Woźnikach - ustala się oś widokową, (strefę ochrony ekspozycji) z zakazem budowy obiektów wysokich, które mogłyby zmienić istniejącą ekspozycję widokową oraz stosownie do opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oznacza się strefę ochrony konserwatorskiej 150 m od granic cmentarza przykościelnego z warunkiem uzgadniania wszelkich inwestycji mogących wpłynąć na ekspozycję zabytku w terenie.

Podane niżej kierunki działań samorządu, zostały określone w oparciu o wytyczne i ustalenia z Oddziałem Terenowym w Płocku Służby Ochrony Zabytków w dniu 10 stycznia 2000 roku na etapie opiniowania projektu studium.

- Działania w zakresie zagospodarowania i użytkowania obiektów zabytkowych winny być uwarunkowane wykorzystaniem ich walorów użytkowych i materialnych.

Obowiązek dbałości o obiekty zabytkowe spoczywa na właścicielach tych obiektów.

Zgodnie z zaleceniami konserwatorskimi nowe obiekty o charakterze uciążliwym nie powinny być lokalizowane w sąsiedztwie strefy ochrony konserwatorskiej. Celowym byłoby, aby w obiektach zabytkowych był tylko jeden użytkownik, a w strefie ochrony konserwatorskiej nie powinny być prowadzone podziały gruntów na działki.

- Obiekty **sakralne - kościoły w Radzanowie i Woźnikach** wraz z cmentarzami przykościelnymi będące własnością parafii rzymsko - katolickich pozostają w dotychczasowym użytkowaniu.
- Dla zabezpieczenia ekspozycji widokowej kościoła w Woźnikach od strony południowej zaleca się pozostawienie działki numer ewidencyjny 240 - bez zabudowy, a wszelkie zmiany dotyczące zagospodarowania działki przeprowadzić w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
Należy rozważyć przesunięcie stacji redukcyjno - pomiarowej I stopnia dla gazo-
ciągu o około 150 metrów w kierunku północnym.
- Obiekty zabytkowe stanowiące własność osób fizycznych - **wiatrak w Chelstowie** (w złym stanie technicznym) oraz **dom mieszkalny w Kosinie** (w średnim stanie technicznym) pozostawić w dotychczasowym użytkowaniu z obowiązkiem ich technicznego zabezpieczenia. Należy rozważyć przeniesienie wiatraka do skansenu.
- Obiekty stanowiące własność Skarbu Państwa - **dwór w Ciółkowie** z otaczającym parkiem, użytkowany jako przedszkole - pozostawić w dotychczasowym użytkowaniu.
- Dla **spichlerza w Radzanowie** - (obecnie obiekt wraz z działką - jest w wieczystym użytkowaniu Spółdzielni Usługowo - Technicznej im. W.Witosa w Radzanowie), użytkowanego zgodnie z pierwotnym przeznaczeniem - składowanie zboża - nie przewiduje się zmiany dotychczasowej funkcji. Nie wyklucza się przeznaczenia spichlerza na galerię artystyczną lub motel na warunkach określonych przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
- **Dwory w Woźnikach i Kosinie** przeznaczyć ewentualnie do sprzedaży w formie przetargu (po uregulowaniu spraw własnościowych dla dworu w Woźnikach). Wytoczne konserwatorskie do przetargu określi Służba Ochrony Zabytków.
- **Dwór w Rogozinie** z resztkami parku sprzedany osobie fizycznej wymaga zabezpieczenia przez właściciela i kontroli realizacji działań przez Służbę Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
- **Parki zabytkowe w Woźnikach, Radzanowie i Otolinie** należy zabezpieczyć przed dewastacją zieleni i układu parkowego poprzez prace pielęgnacyjne, renowację, konserwację, zakaz podziału na działki.
Rozważyć możliwość utworzenia parku wiejskiego w Radzanowie.
- Ochronie podlegają **cmentarze grzebalne w Woźnikach i Radzanowie**, ich układ przestrzenny, drzewostan i nagrobki. W szczególności **cmentarz ewangelicko -**

augsburski w Boryszewie Nowym wymaga uporządkowania, oznakowania oraz ogrodzenia.

Ustala się, że władze samorządowe wystąpią do Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z wnioskami o weryfikację ewidencji konserwatorskiej dla zabytków w Otolinie i Rogozinie.

Dla stanowisk archeologicznych obowiązuje zapewnienie udziału nadzoru archeologicznego w przekształceniach przestrzennych, w szczególności ścisła ochrona stanowisk archeologicznych i przeprowadzenie badań sondażowych lub ratowniczo - wykopaliskowych w przypadku inwestycji obejmujących swoim zasięgiem stanowiska archeologiczne oraz ścisły nadzór archeologiczny w przypadku prowadzenia inwestycji liniowych. Inwestycje lokalizowane na terenach nierozpoznanych archeologicznie obejmujących wsie: część wsi Paklewy, Czerniewo wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Stanowiska wymagające szczególnej ochrony zostały wyszczególnione w załączonej tabeli.

2. Rolnicza przestrzeń produkcyjna

Zgodnie z przyjętymi celami strategicznymi gmina jest włączona w strefę restrukturyzacji i aktywizacji produkcji rolnej, znaczna część powierzchni gminy zalicza się do strefy zwiększonej aktywności gospodarczej. Analiza rolnictwa gminy na tle województwa płockiego wskazuje, że w rolnictwie większość wskaźników przekracza średnią województwa. Jednym z zadań jest przebudowa struktury gospodarstw na rzecz zwiększenia udziału gospodarstw dużych ponad 15 ha.

Rolnicza przestrzeń produkcyjna obejmuje tereny upraw rolnych (przeważnie na gruntach klas III i IV) z rozproszoną zabudową, związaną głównie prowadzeniem gospodarstw rolnych, urządzeniami infrastruktury technicznej niezbędnymi dla obsługi ludności i rolnictwa oraz drogami gminnymi. Przyjmuje się, że poza polityką rozwojową i modernizacyjną w zakresie infrastruktury technicznej, w obrębie rolniczej przestrzeni produkcyjnej powinny być prowadzone działania głównie ochronne i promocyjne.

Obecnie w obszarze rolniczej przestrzeni produkcyjnej obowiązują ograniczenia dotyczące lokalizacji inwestycji zabudowy niezwiązanej z gospodarką rolną oraz są tereny, dla których obowiązuje zakaz zabudowy. Inne działania powinny się koncentrować na:

- ochronie rolniczej przestrzeni produkcyjnej poprzez lokalizację zabudowy mieszkaniowej i usług w obrębie ośrodków obsługi wsi w strefie koncentracji

zabudowy, lub wzdłuż ciągów drogowych, w pasie 70-100 metrów i niedopuszczenie do rozproszenia zabudowy,

- promowaniu rolnictwa ekologicznego i zintegrowanego, oraz technologii i kierunków chroniących gospodarkę rolną,
- stosowaniu odpowiedniej kultury rolnej w celu ochrony gleb przed degradacją,
- dostosowaniu obiektów służących rolnictwu do wymagań ochrony środowiska poprzez propagowanie instalacji urządzeń zapobiegającym jego zanieczyszczeniu i unikanie lokalizacji inwestycji mogących wpłynąć niekorzystnie na stan środowiska,
- wspieraniu różnych form usług dla rolnictwa wzbogacających ofertę pracy dla ludzi odchodzących z produkcji rolnej,
- inicjowaniu tworzenia producenckich organizacji obrotu i przetwórstwa płodów rolnych.

Przewiduje się, że będzie następować transformacja funkcjonalna przestrzeni rolniczych w obszary obsługi rolnictwa, usług i osadnictwa. Na terenach rolnych wskazuje się tereny możliwe do zainwestowania pod budownictwo mieszkaniowe i usługi (z preferencją dla usług nieuciążliwych).

Dla obszarów chronionego krajobrazu niezbędnym będzie uwzględnienie szczególnych walorów terenów i obowiązujących ograniczeń wykluczających lokalizację pewnych funkcji (przemysł, fermy, usługi uciążliwe). Dlatego wymagane będzie prowadzenie polityki wyrównawczej na styku wartości przyrodnicze - prawa właścicieli gruntów poprzez odpowiednie dotacje umożliwiające ochroną walorów środowiska. Na innych terenach rozproszona zabudowa może być wykorzystywana na cele uciążliwej produkcji rolnej lub przemysłowej.

3. Obszary zabudowane i przeznaczone do zagospodarowania

Obecnie strukturę osadniczą gminy tworzą - wieś gminna, Radzanowo o wiodącej funkcji administracyjno-usługowej i towarzyszącej funkcji mieszkaniowej, ośrodek wspomagający w zakresie usług i mieszkalnictwa - wieś Rogozino i pozostałe wsie.

Obszary zabudowane i przeznaczone do zagospodarowania w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego tworzą tereny:

- zabudowy mieszkaniowej głównie ludności nierolniczej z usługami nieuciążliwymi,
- zabudowy mieszkaniowej związanej głównie z prowadzeniem gospodarstwa rolnego, którą uzupełniają usługi,
- zabudowy usługowej z dopuszczeniem mieszkań,

- zabudowy produkcyjno-składowo-magazynowej,
- usług publicznych realizowanych przez gminę ze środków budżetu.

Dla terenów o dominującej funkcji mieszkaniowej funkcją uzupełniającą są usługi, dla terenów usługowych funkcją dopuszczalną są mieszkania. W obrębie istniejących terenów mieszkaniowych zachodzi potrzeba rozbudowy usług oraz uporządkowania istniejącej zabudowy, w obrębie terenów usługowych niezbędne jest wykorzystanie lub zagospodarowanie istniejących, wolnych powierzchni lub budynków.

Przyjmuje się, że w obszarach zabudowanych w Radzanowie i w Rogozinie nastąpi sukcesywne porządkowanie przestrzeni, obejmujące modernizację, remonty i budowę nowych ulic, ułożenie nawierzchni utwardzonej, chodników, sieci kanalizacji sanitarnej, w miarę potrzeb będą sporządzane miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

We wsiach położonych w pobliżu Płocka zauważa się tendencję do przekształcania się w miejscowości z przewagą ludności nierolniczej oraz tendencje do koncentracji zabudowy wzdłuż istniejących ciągów komunikacyjnych. Natomiast we wschodniej części gminy znaczną część zabudowy wiejskiej stanowi zabudowa rozproszona przenikająca obszary rolne i w tym zakresie należy oczekiwać przekształceń.

Rozwój mieszkalnictwa i funkcji usługowo - produkcyjnych zobowiązuje do zabezpieczenia terenów na te cele oraz zabezpieczenia terenów przeznaczonych dla realizacji celów publicznych.

Ekspansja potrzeb inwestycyjnych gminy a przede wszystkim m. Płocka na obszary rozrastającej się zabudowy ustaliła kierunek zmian stosownie do uchwały Nr XXVI/173/08 Rady Gminy Radzanowo z dnia 31 października 2008 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Radzanowo w obszarach obejmujących:

- 1. część miejscowości Nowe Boryszewo w obrębie Boryszewo Nowe w granicach ABCA,**
- 2. część miejscowości Rogozino w obrębie Rogozina oraz część miejscowości Boryszewo Stare w obrębie Boryszewo Stare i Stróżewko w granicach ABCA,**
- 3. część miejscowości Rogozino w obrębie Rogozina w granicach ABCDEFA.**

Dla tych obszarów zmiany Studium ustalają:

I. W strukturze funkcjonalno – przestrzennej gminy

- 1) Intensyfikację zainwestowania nowymi funkcjami przyjmując uwarunkowania wynikające z cech istniejącego sąsiedniego zainwestowania i zdiagnozowane kierunki rozwoju funkcji, a przede wszystkim realizację wyznaczonych w istniejącym Studium zasad realizacji celów w pkt. 4 – obszary nieprzewidziane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego do urbanizacji – kierunki rozwoju przestrzennego.**

2) Dotychczasowa funkcja obszarów rolniczego użytkowania podlega transformacji na funkcje:

- w obszarze 1 – Nowe Boryszewo z funkcji użytków rolnych z istniejącą zabudową siedliskową na funkcję mieszkaniowo-usługową, mieszkaniową; w zabudowie jednorodzinnej dopuszcza się lokalizację usług podstawowych,
- w obszarze 2 – część wsi Rogozino i Stare Boryszewo z funkcji użytków rolnych z istniejącą zabudową siedliskową oraz z funkcją usługowo – produkcyjną (działki 109 i 110) na funkcję usługowo – przemysłową, usługowo-mieszkalną, mieszkalno-usługową;
- w obszarze 3 – miejscowość Rogozino z funkcji użytków rolnych z siedliskami na funkcję przemysłową, usługowo-przemysłową, mieszkalno-usługową, mieszkalną;

3) Obszary objęte zmianą Studium wymagają sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego stosownie do postulowanych terenów.

II. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów

1. Obszary objęte zmianami Studium położone w intensywnie rozwijających się układach osadniczych o funkcji mieszkaniowej, usługowo – produkcyjnej wpisują się w istniejące kierunki koncentracji zabudowy osiedlowej. Ich uaktywnienie domyka rozwijające się zespoły zabudowy mieszkaniowej i usługowo – produkcyjnej wykorzystując istniejący podstawowy układ drogowy.

2. Działania w obszarze zmian mają charakter przekształceń, intensyfikacji i adaptacji.

3. Założone standardy zabudowy

a) intensywność zabudowy

tereny mieszkaniowe	0,2 - 0,4
tereny usług	0,4 - 0,8
tereny produkcji i usług	0,3 - 0,6

b) wysokość zabudowy max. 2 ½ kondygnacji z poddaszem użytkowym

c) linie zabudowy wg obowiązujących przepisów ustaleń m.p.z.p.

d) wskazanie zabudowy dla funkcji mieszkaniowej	max. 0,5
wskazanie zabudowy dla funkcji produkcyjnej	max. 0,7
wskazanie zabudowy dla funkcji usługowej	max. 0,8

e) standardy zabudowy ustalone poprzez m.p.z.p.

III. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów

Na terenie objętym zmianą „Studium” nie występują obszary objęte prawną formą ochrony przyrody. 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 produkcyjnej,**
- 4) maksymalne wykorzystanie istniejącej zieleni w zagospodarowaniu, ochrona i utrzymanie istniejących układów zieleni wysokiej, w tym zadrzewień przydrożnych, śródpolnych, oczek wodnych, cieków,**
- 5) uporządkowana gospodarka ściekowa i odpadami stałymi,**
- 6) zachowanie minimalnej wielkości powierzchni biologicznie czynnej działki ok. 30%,**
- 7) zabezpieczenie właściwego wglądu na zabytki i ich otoczenie,**
- 8) zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku stosownie do klasyfikacji akustycznej terenów ustalonej w odniesieniu do przeznaczenia terenu,**
- 9) eksploatacja instalacji nie może powodować przekroczenia standardów jakości powietrza poza terenem, do którego prowadzący instalację posiada tytuł prawny,**
- 10) dla terenów położonych wzdłuż rzeki Rosicy, w obszarze objętym Zmianą Studium, należy ustanowić w m.p.z.p. ochronę prawną odpowiadającą przyjętym formom ochrony dla Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego Jaru rzeki Rosicy, wyznaczonego w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego Osiedla Podolszyce Północ w Płocku, przyjętego uchwałą nr 346/XIX/03 Rady Miasta Płocka z dnia 30. grudnia 2003r.;**
- 11) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w granicach obszaru źródłiskowego we wschodniej części wsi Rogozino ze względu na ochronę wód gruntowych.**

IV. Kierunki i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej w obszarze planowanych zmian Studium występują stanowiska archeologiczne dla których przyjęto postępowanie określone w Studium.

V. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej

W obszarze określonych zmian w Studium przekształca się tereny użytkowania rolniczego na tereny zainwestowań zabudową mieszkaniową i usługowo – produkcyjną. Tereny leśne w obszarze zmian Studium nie występują.

VI. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji i rekultywacji nie występują.

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

W granicach obszarów objętych zmianą Studium występują obszary narażone na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych w jarze płynącej rzeki Rosicy. Natomiast przepływające drobne ciekłe wodne w obszarze zmian nie powodują zagrożeń powodziowych.

Dla obszaru Nr 1 obejmującego część miejscowości Nowe Boryszewo w bezpośrednim sąsiedztwie rzeki Rosicy wraz z głęboko wznajającymi się w wysoczyznę jarami, na którym mogą występować procesy osuwania się mas ziemnych, ustalenia m.p.z.p. winny określić ograniczenia zabudowy i przekształceń inwestycyjnych oraz wymagania w zakresie ustaleń warunków geotechnicznych projektowanych zainwestowań.

VIII. Obiekty i obszary dla których wyznacza się w złożu filar ochronny

W obszarze zmian nie występują przedmiotowe obszary.

IX. Obszary pomników zagłady i ich strefy nie występują.

X. Kierunki rozwoju systemów komunikacji

1. Zasady powiązań zewnętrznych

Zakłada się obsługę komunikacyjną z istniejących dróg wojewódzkich, powiatowych i gminnych:

- dla obszaru 1 z drogi gminnej nr ew. dz. 176
- dla obszaru 2 z drogi wojewódzkiej nr 567, z dróg powiatowych nr 2937 W i nr 2901 W
- dla obszaru 3 z dróg powiatowych nr 2901 W i nr 2939 W
oraz z drogi gminnej nr ew. dz. 188.

2. Zasady kształtowania wewnętrznej obsługi komunikacyjnej

Rozbudowę i modernizację układu komunikacyjnego dla obsługi komunikacyjnej wyznaczonych zmianą Studium terenów:

- budowę dróg gminnych KDL, KDD i dojazdowych z włączeniem ich do zewnętrznego układu drogowego
 - modernizację istniejących dróg dostosowując je do obowiązujących przepisów
 - budowę urządzeń obsługi komunikacyjnej
 - budowę ścieżek rowerowych, ciągów pieszo-jezdnymi, KPJ
 - szerokości w liniach rozgraniczających nie mniej niż
- | |
|--------------|
| KDL – 15,0 m |
| KDD – 10,0 m |
| KPJ – 7,0 |

3. Komunikacja zbiorowa

Zakłada się obsługę transportem samochodowym – autobusy komunikacji miejskiej i przewozy prywatne.

4. Zasady ustaleń systemów komunikacyjnych w planach zagospodarowania przestrzennego:

- ukształtowanie przebiegów tras komunikacyjnych ma charakter układu prognozowanego, który zostanie uszczegółowiony w m.p.z.p.
- na trasach komunikacyjnych przewidzianych do modernizacji zabezpieczyć tereny dla rozbudowy i przebudowy, ustalając parametry dla zabudowy.

XI. Zasady i kierunki wyposażenia w infrastrukturę techniczną

Zabezpieczenie projektowanych terenów inwestycyjnych winno uwzględniać:

- projektowane i istniejące programy rozwoju infrastruktury technicznej
- wymagania ochrony środowiska
- wyznaczenie lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej.

W zakresie rozwoju systemów infrastruktury technicznej określa się:

- zachowanie obiektów, urządzeń oraz przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej: wodociągowych, elektroenergetycznych, gazociągowych, rurociągów produktowych,
 - rozbudowę istniejących systemów poprzez budowę sieci rozbiorczych w celu zaopatrzenia w media terenów rozwojowych,
 - odprowadzenie wód opadowych w systemie lokalnych kanalizacji deszczowych lub powierzchniowo,
 - rozwiązanie gospodarki ściekowej w oparciu o zbiorczy system kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem ścieków w ramach aglomeracji Płock,
 - gospodarkę ciepłą w oparciu o indywidualne i lokalne źródła ciepła z zastosowaniem proekologicznych nośników energii i wykorzystaniem energii ze źródeł odnawialnych,
 - zaopatrzenie w gaz przewodowy poprzez budowę sieci rozbiorczej średniego ciśnienia od istniejących magistral i stacji redukcyjno-pomiarowej w Gulczewie lub innej,
 - rozwiązanie gospodarki odpadami – włączenie do gminnego systemu gospodarki odpadami.
- Zmiana przeznaczenia gruntów zmeliorowanych wymaga przebudowy istniejących urządzeń melioracyjnych.**

XII. Kierunki rozwoju infrastruktury społecznej

Dynamiczny rozwój budownictwa mieszkaniowego jednorodzinne stanowi zaspokojenie zapotrzebowania społecznego na podstawowe dobra jakim jest mieszkanie. Rozwinięty system realizacji indywidualnego budownictwa mieszkaniowego wymaga wsparcia w zakresie przygotowania terenów dla realizacji budownictwa mieszkaniowego i towarzyszącym im usługom społecznym w zakresie oświaty, zdrowia, kultury.

XIII. Rozmieszczenie inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym

W obszarze planowanych zmian Studium przewiduje się inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym w lokalizacji projektowanych terenów infrastrukturalnych, zdefiniowanych w planach zagospodarowania przestrzennego tych obszarów.

**Ustala się utrzymanie i modernizację istniejących sieci infrastruktury technicznej.
Poza terenami zabudowy mieszkaniowej i zabudowy oświaty i służby zdrowia dopuszcza się lokalizację stacji telefonii komórkowej.**

XIV. Obszary dla których obowiązujące jest sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych stosownie do ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych zmienia przeznaczenie gruntów rolnych wymaga uzyskania zgody odpowiednich organów w ramach procedur sporządzania planów zagospodarowania przestrzennego.

XV. Nie przewiduje się obszarów dla których stosownie do art. 10 ust.2 pkt. 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sporządzenie m.p.z.p. jest obowiązkowe.

Poza infrastrukturą techniczną i komunikacją w celach publicznych należy uwzględnić infrastrukturę społeczną.

Priorytety dla inwestycji oraz innych przedsięwzięć publicznych są zdeterminowane potrzebą zmniejszenia uciążliwości, zwiększenia atrakcyjności gminy, jej promocją oraz likwidacją negatywnych procesów, które mają miejsce na terenie gminy.

Wskazanie nowych terenów mieszkalno - usługowych oraz terenów koncentracji przedsięwzięć publicznych będzie skutkowało potrzebą podjęcia tak ważnych dla gminy działań rozwoju - jak przygotowania planistyczne i terenowe, a następnie realizacja i eksploatacja podstawowych urządzeń infrastruktury technicznej.

Przyjmuje się, że nastąpią również zmiany w instytucjach pracujących na rzecz rolnictwa (specjalizacja obsługi rolnictwa, usługi, zrzeszenia, spółki zawodowe). Niezbędne będzie określenie zasad rozwoju sfery działalności gospodarczej i zasad jej lokalizacji. Zakłada się, że nastąpi koncentracja usług w obszarach zurbanizowanych uwzględniająca rachunek ekonomicznej efektywności lokalizacji inwestycji.

Wobec tego, że zmiany w obrębie obszaru potencjalnego rozwoju przestrzennego będą związane z zabezpieczeniem, wyznaczeniem i przygotowaniem terenów dla budownictwa mieszkaniowego oraz różnych form działalności gospodarczej, ustala się, że dla rozwojowych terenów w miejscowościach Woźniki, Boryszewo Nowe, Boryszewo Stare, Stróżewko, Ciółkówko, Brochocin, Kostrogaj zostaną opracowane miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy w zakresie terenów położonych w miejscowości Boryszewo Nowe

Według obowiązującego „Studium” przedmiotowe obszary położone są w większości w strukturze rolniczej (obszary produkcji rolnej) gminy.

Kierunki zagospodarowania przestrzennego formułują tezę, że będzie następować transformacja funkcjonalna przestrzeni rolniczych w obszary obsługi rolnictwa, usług i osadnictwa.

Obowiązujące studium ustala dla obszaru gminy kierunki zagospodarowania obejmujące:

- *działania ochronne ze szczególnym uwzględnieniem obiektów i obszarów chronionych na podstawie przepisów szczególnych,*
- *działania regulacyjne dotyczące głównie obszarów już zagospodarowanych i przeznaczonych do zagospodarowania,*
- *działania promocyjne - głównie dla terenów mieszkaniowo-usługowych, ofertowych oraz niektórych terenów rolnych.*

Określenie obszarów potencjalnego rozwoju przestrzennego ma na celu:

- *wzrost atrakcyjności gminy jako miejsca zamieszkania,*
- *stworzenie oferty lokalizacyjnej dla inwestorów budownictwa mieszkaniowego, usługowego i produkcyjnego,*
- *stworzenie oferty lokalizacyjnej dla różnych form działalności gospodarczej o zasięgu wykraczającym poza obszar gminy - głównie magazyny, hurtownie, składy.*

Osiągnięcie tych celów będzie możliwe poprzez:

- *wyznaczanie terenów dla rozwoju budownictwa mieszkaniowego, usługowego, produkcyjnego, ochronę terenów szczególnie atrakcyjnych dla lokalizacji budownictwa mieszkaniowego,*
- *stworzenie warunków dla rozwoju usług bytowych w miejscach zamieszkania,*
- *tworzenie miejsc pracy w rejonach o przewadze funkcji mieszkaniowej,*
- *poprawę stanu środowiska,*
- *modernizację powiązań komunikacyjnych gminy.*

Mając na względzie rozwój społeczno – gospodarczy gminy, podmiejskie położenie wsi, presję urbanizacyjną, a także określoną w obowiązującym „:Studium” transformację funkcjonalną przestrzeni rolniczych, na analizowanych terenach ustala się następujące kierunki rozwoju przestrzennego jako kierunki urbanizacji:

- *tereny z dominacją zabudowy mieszkaniowej,*
- *tereny z dominacją zabudowy usługowej i produkcyjno-składowo-magazynowej,*
- *tereny z dominacją zabudowy usługowej.*

2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów

Obszar objęty zmianą Studium stanowić będzie strefę kształtowania układu osadniczego związanego z urbanizującą się przestrzenią wsi, a także miasta Płocka (Kostrogaj). Celem jest uczytelnienie przestrzennych granic inwestowania, wskazanie zasad mieszania 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 rolą gminy Radzanowo jako ośrodka koncentracji funkcji mieszkaniowych i usługowych dla miasta Płocka.

Rozmieszczenie przestrzenne nowych funkcji i zakres ich mieszania w obrębie analizowanych terenów został przedstawiony na rysunku Studium i kształtuje się następująco:

- *tereny z dominacją zabudowy mieszkaniowej – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług bytowych, nieuciążliwych (dopuszczonych do realizacji na wydzielonych działkach), nie zaliczających się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Dotyczy głównie terenów w południowo-wschodniej części wsi Boryszewo Nowe na zachód od rz. Rosicy, przy drodze gminnej oraz terenów w środkowej części wsi Boryszewo Nowe do granicy z wsią Jędrzejewo (wokół istniejącej zabudowy) oraz terenów we wsi Stróżewko. Dopuszcza się zabudowę mieszkaniową wielorodzinną na terenach we wsi Boryszewo Nowe między drogą wojewódzką a granicą miasta oraz w trójkącie na północ od drogi wojewódzkiej przy zachodniej stronie drogi powiatowej Nr 5203W;*
- *tereny z dominacją zabudowy usługowej i produkcyjno-składowo-magazynowej – zabudowa usługowa i produkcyjna, magazynowa, z dopuszczeniem realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400m². Dotyczy terenów we wsi: Boryszewo Nowe i Kostrogaj przy granicy z miastem Płockiem i wzdłuż drogi wojewódzkiej, terenów w północnej części wsi Boryszewo Nowe oraz wzdłuż drogi wojewódzkiej w Boryszewie Starym. Zachowuje się istniejącą zabudowę zagrodową w gospodarstwach rolnych z obiektami towarzyszącymi (budynki gospodarcze) i mieszkaniową jednorodziną z możliwością rozbudowy oraz przekształceń w ramach dopuszczalnego przeznaczenia,*
- *tereny z dominacją zabudowy usługowej – zabudowa usługowa, produkcyjna, dopuszcza się zabudowę mieszkaniową dla prowadzących działalność, realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Dotyczy terenów w północnej i środkowej części wsi Boryszewo Nowe (tereny z systemami infrastruktury elektroenergetycznej). Zachowuje się istniejącą zabudowę zagrodową w gospodarstwach rolnych z obiektami towarzyszącymi (budynki gospodarcze) i mieszkaniową jednorodziną z możliwością rozbudowy oraz przekształceń w ramach dopuszczalnego przeznaczenia.*

W obszarach istniejącej zabudowy i przeznaczonych do zagospodarowania w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, które funkcjonują w granicach obszaru objętego zmianą Studium, obowiązują ustalenia obowiązującego dokumentu.

Dla terenów istniejącej zabudowy i przeznaczonych do zagospodarowania w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego wg dominującej funkcji produkcyjno-składowo-

magazynowej, które znalazły się w granicach rezerwy terenowej dla komunikacji kolejowej obowiązuje zakaz rozwoju zabudowy.

2.1. Standardy zabudowy w strefach funkcjonalnych

Proponuje się następujące wskaźniki zagospodarowania terenów z dopuszczeniem tolerancji +/- 20%:

- tereny z dominacją zabudowy mieszkaniowej: wskaźnik intensywności zabudowy brutto 0,2-0,5, max. % zabudowy działki – 50%, max. wysokość budynków do 9m, minimalna powierzchnia działki 900m². Dopuszcza się wysokość budynków do 12m dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
- tereny z dominacją zabudowy usługowej i produkcyjno-składowo-magazynowej: wskaźnik intensywności zabudowy brutto 0,3-0,9, max. procent zabudowy działki – 80%, max. wysokość budynków do 13m, minimalna powierzchnia działki 1000m²
- tereny z dominacją zabudowy usługowej: wskaźnik intensywności zabudowy brutto 0,3-0,7, max. procent zabudowy działki – 60%, max. wysokość budynków do 10m, minimalna powierzchnia działki 1000m².

3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów

Na terenie objętym zmianą „Studium” nie występują obszary objęte prawną formą ochrony przyrody.

W granicach obszaru objętego zmianą studium, w ramach ochrony środowiska ustala się następujące zasady:

- 1) zakaz budowy zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi,
- 2) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko na terenach z dominacją zabudowy mieszkaniowej oraz zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko na terenach z dominacją zabudowy usługowej, zakaz nie dotyczy przedsięwzięć infrastrukturalnych z zakresu inwestycji celu publicznego,
- 3) zaopatrzenie w ciepło z wykorzystaniem proekologicznych czynników grzewczych,
- 4) zachowanie i realizację zieleni wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych i granic działek szczególnie na terenach zabudowy usługowej i produkcyjnej, zachowanie strefy buforowej wypełnionej zielenią na granicy obszarów funkcjonalnych z zabudową mieszkaniową,
- 5) 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,
- 6) ochrona i utrzymanie istniejących oczek wodnych wraz z towarzyszącymi im zadrzewieniami,
- 7) uporządkowana gospodarka ściekowa i odpadami stałymi – zakaz odprowadzania ścieków do gruntu,
- 8) zachowanie minimalnej wielkości powierzchni biologicznie czynnej określonej dla poszczególnych funkcji,
- 9) zachowanie oczek wodnych i rowów melioracyjnych oraz pozostawienie pasa wolnego od zabudowy i ogrodzeń o szerokości min. 3 m od skarpy rowów, cieków i zbiorników oraz min. 20m

od linii brzegowej rzeki Rosicy, zakaz zasypywania oraz prowadzenia prac mogących powodować zmiany stosunków wodnych,

10) zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku stosownie do klasyfikacji akustycznej terenów ustalonej w odniesieniu do przeznaczenia terenu,

11) eksploatacja instalacji nie może powodować przekroczenia standardów jakości powietrza poza terenem, do którego prowadzący instalację posiada tytuł prawny.

4. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego

W obrębie występujących na działkach w miejscowości Boryszewo Nowe i Boryszewo Stare stanowisk archeologicznych wszelkie działania związane z zabudową i zagospodarowaniem tych terenów wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, który określi szczegółowe warunki dopuszczenia w/w działalności oraz zakres niezbędnych do przeprowadzenia prac archeologicznych. Na terenach stanowisk archeologicznych obowiązuje;

- powiadomienie MWKZ o zamiarze podjęcia działań inwestycyjnych i innych działań związanych z pracami ziemnymi,*
- zapewnienie przeprowadzenia wyprzedzających archeologicznych badań ratowniczych lub nadzorów archeologicznych w czasie prowadzenia prac ziemnych.*

1. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

Obsługę komunikacyjną przekształcanego terenu zapewniają istniejące i projektowane drogi:

- wojewódzka nr 567 - obsługa poprzez skrzyżowania, dopuszcza się odstępstwa zgodnie z przepisami odrębnymi,*
- powiatowe - obsługa poprzez skrzyżowania, dopuszcza się odstępstwa zgodnie z przepisami odrębnymi,*
- gminne - bezpośrednia obsługa terenów przyległych lub poprzez drogi wewnętrzne.*

W zakresie rozwoju systemów komunikacji określa się:

- przebudowę drogi gminnej stanowiącej zachodnią granicę gminy od ronda przy ul. Boryszewskiej w ramach budowy połączenia z rondem Wojska Polskiego w Płocku,*
- utrzymanie i przebudowę drogi wojewódzkiej Nr 567,*
- utrzymanie i przebudowę dróg powiatowych Nr 2938W relacji Boryszewo - Stróżewko i Nr 5203W relacji Płock – Trzepowo – Boryszewo,*
- rozbudowę i budowę dróg gminnych: do szerokości w liniach rozgraniczających 12 - 15m. 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,*
- realizację sieci kolejowej dużych prędkości, która wg koncepcji Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030 określona jest w ramach celu poprawa dostępności terytorialnej kraju w III etapie jako „wstępne analizy” z zastrzeżeniem, że „realizacja poszczególnych inwestycji będzie zależeć od polityki transportowej Rządu”. W przypadku nie ujęcia w rejestrze zadań rządowych lub samorządowych w/w zadania, dopuszcza się możliwość zagospodarowania, określonej na rysunku Studium rezerwy terenowej dla*

komunikacji kolejowej (CMK), w kierunku rozwoju funkcji usługowej i produkcyjno-składowo-magazynowej.

W zakresie rozwoju systemów infrastruktury technicznej określa się:

- zachowanie obiektów, urządzeń oraz przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej: wodociągowych, elektroenergetycznych, gazociągowych, rurociągów naftowych,
- rozbudowę istniejących systemów poprzez budowę sieci rozbiorczych w celu zaopatrzenia w media terenów rozwojowych,
- rozwiązanie gospodarki ściekowej w oparciu o zbiorczy system kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem ścieków w ramach aglomeracji Radzanowo, dopuszcza się gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach i wywóz na oczyszczalnię oraz indywidualne i lokalne (dla terenów produkcyjno-usługowych) systemy utylizacji ścieków,
- gospodarkę ciepłą w oparciu o indywidualne i lokalne źródła ciepła z zastosowaniem proekologicznych nośników 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.
- rozwiązanie gospodarki odpadami – włączenie do gminnego systemu gospodarki odpadami; na terenach produkcyjno-usługowych prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi,
- zmiana przeznaczenia gruntów zmeliorowanych wymaga przebudowy istniejących urządzeń melioracyjnych - dopuszcza się częściową likwidację urządzeń melioracyjnych z bezwzględny zachowaniem tej części systemu, która przeprowadza wody melioracyjne z terenów sąsiednich, zachowanie odległości zabudowy od cieków, rowów melioracyjnych i rzeki Rosicy zgodnie z przepisami odrębnymi (ustawa z dnia 18.07.2001r. Prawo Wodne).

W celu zabezpieczenia bezkolizyjnego funkcjonowania systemów infrastruktury należy zachować odpowiednie odległości liniowych urządzeń infrastruktury od zabudowy:

- strefę ochronną dla linii WN 110kV - 15m od osi, SN 15kV – 7,5m od osi, NN 0,4 – 1,5m od osi,
- strefę kontrolowaną dla gazociągu wysokiego ciśnienia zgodnie z przepisami odrębnymi,
- strefę bezpieczeństwa dla rurociągów naftowych w odległości 15m od skrajnego rurociągu.

Dopuszcza się rozbudowę istniejących i budowę nowych systemów infrastruktury technicznej (obiektów i urządzeń) na następujących zasadach:

- na terenach zabudowy w liniach rozgraniczających ulic lub poza liniami rozgraniczającymi ulic, dopuszcza się tworzenie pasów technologicznych infrastruktury technicznej wzdłuż układów komunikacyjnych,
- budowa nowych liniowych ponadlokalnych systemów infrastruktury technicznej w istniejących korytarzach infrastruktury lub ich bezpośrednim sąsiedztwie.

2. Rozmieszczenie inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym

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

- układ komunikacyjny (drogi gminne, lokalne, dojazdowe), który wymaga budowy i rozbudowy,
- systemy uzbrojenia technicznego: rozbudowa sieci wodociągowej, budowa kanalizacji sanitarnej, sieci gazociągowej.

Zgodnie z obowiązującym Planem zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego i programami zadań rządowych i samorządowych, inwestycje o znaczeniu ponadlokalnym stanowią:

- rurociągi naftowe,
- gazociągi wysokiego ciśnienia,
- linie elektroenergetyczne WN,
- droga wojewódzka nr 567,
- planowana sieć kolejowa dużych prędkości – wstępne analizy.

Rozkład w/w inwestycji w przestrzeni gminy określono na rysunku Studium.

Na terenach zadań publicznych ponadlokalnych dopuszcza się działania przebudowy, modernizacyjne, rozbudowy oraz sytuowania nowych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej wzdłuż istniejących systemów (w istniejących korytarzach infrastruktury lub ich bezpośrednim sąsiedztwie), wzdłuż układów komunikacyjnych, w maksymalnym stopniu przy granicach własności.

3. 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. Zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych - zmiana przeznaczenia terenów gruntów rolnych w III klasie bonitacyjnej, na cele nierolnicze wymaga uzyskania zgody odpowiednich organów w ramach procedury sporządzania planu. Sporządzenia miejscowego planu wymaga też sytuowanie obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m². W obszarze objętym Studium nie określa się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości oraz nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznej.

Dla wskazanych, na rysunku zmiany Studium, terenów rozwojowych ustala się konieczność opracowania planów miejscowych w celu określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy. Dopuszcza się sporządzanie planów etapowo w nawiązaniu do granic administracyjnych, układu komunikacyjnego, lub elementów naturalnego ukształtowania terenu (np. granica lasu, cieku) na obszarach zapewniających otrzymanie prawidłowej struktury przestrzenno-funkcjonalnej i możliwość powiązań z sąsiedztwem. Ze względu na wielość funkcji występujących w obszarze objętym zmianą Studium, w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy na pograniczu funkcji mieszkaniowych z funkcjami usługowymi i produkcyjnymi określić strefy buforowe zagospodarowane w sposób minimalizujący niekorzystne oddziaływanie.

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

Tereny objęte zmianą polityki przestrzennej nie są narażone na niebezpieczeństwo powodzi .

Osuwanie się mas ziemnych może być spowodowane występowaniem złożonych lub skomplikowanych warunków gruntowych w bezpośrednim sąsiedztwie strefy krawędziowej (skarpy)

doliny rz. Rosicy (Boryszewo Nowe). W związku z powyższym na etapie procesu inwestycyjnego może być wymagane ustalenie geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych.

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

Na przedmiotowym terenie nie występują tereny górnicze.

11. Obszary pomników zagłady 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 Boryszewo Nowe oraz części miejscowości Stróżewko, Boryszewo Stare, Kostrogaj stanowią obecnie w większości rolniczą przestrzeń produkcyjną o dobrych walorach agroekologicznych. Jednak rolnicze użytkowanie analizowanych terenów jest mało opłacalne ze względu na małe arealy, sąsiedztwo istniejącej i sukcesywnie się rozwijającej zabudowy, podmiejskie położenie oraz wynikającą z tych uwarunkowań presją urbanizacyjną.

Polityka przestrzenna określona w obowiązującym „Studium” dopuszcza transformację funkcjonalną przestrzeni rolniczych w obszary obsługi rolnictwa, usług i osadnictwa.

Mając na względzie wnioski mieszkańców, wspomóżenie rozwoju gospodarczego gminy oraz usytuowanie terenów w sąsiedztwie obszarów przekształconych już antropogenicznie (zabudowa techniczna) oraz istniejących (droga wojewódzka) i planowanych (kolej) ponadlokalnych układów komunikacyjnych, stwierdzono zasadność dokonania zmian w polityce przestrzennej gminy odnośnie w/w terenów.

15. Synteza ustaleń projektu zmiany Studium

Zawarte w projekcie studium zmiany w przestrzeni ograniczają się do określenia następujących funkcji i terenów rozwojowych - ustala się następujące kierunki rozwoju przestrzennego w ramach urbanizacji:

- tereny z dominacją zabudowy mieszkaniowej,
- tereny z dominacją zabudowy usługowej i produkcyjno-składowo-magazynowej,
- tereny z dominacją zabudowy usługowej.

1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy w zakresie terenów położonych w miejscowości Rogozino przy drodze powiatowej nr 2939W

Według obowiązującego „Studium” przedmiotowe obszary położone są w większości w strukturze rolniczej (obszary produkcji rolnej) gminy.

Kierunki zagospodarowania przestrzennego formułują tezę, że będzie następować transformacja funkcjonalna przestrzeni rolniczych w obszary obsługi rolnictwa, usług i osadnictwa.

Obowiązujące studium ustala dla obszaru gminy kierunki zagospodarowania obejmujące:

- działania ochronne ze szczególnym uwzględnieniem obiektów i obszarów chronionych na podstawie przepisów szczególnych,*
- działania regulacyjne dotyczące głównie obszarów już zagospodarowanych i przeznaczonych do zagospodarowania,*
- działania promocyjne - głównie dla terenów mieszkaniowo-usługowych, ofertowych oraz niektórych terenów rolnych.*

Określenie obszarów potencjalnego rozwoju przestrzennego ma na celu:

- wzrost atrakcyjności gminy jako miejsca zamieszkania,*
- stworzenie oferty lokalizacyjnej dla inwestorów budownictwa mieszkaniowego, usługowego i produkcyjnego,*
- stworzenie oferty lokalizacyjnej dla różnych form działalności gospodarczej o zasięgu wykraczającym poza obszar gminy - głównie magazyny, hurtownie, składy.*

Osiągnięcie tych celów będzie możliwe poprzez:

- wyznaczenie terenów dla rozwoju budownictwa mieszkaniowego, usługowego, produkcyjnego, ochronę terenów szczególnie atrakcyjnych dla lokalizacji budownictwa mieszkaniowego,*
- stworzenie warunków dla rozwoju usług bytowych w miejscach zamieszkania,*
- tworzenie miejsc pracy w rejonach o przewadze funkcji mieszkaniowej,*
- poprawę stanu środowiska,*
- modernizację powiązań komunikacyjnych gminy.*

Mając na względzie rozwój społeczno – gospodarczy gminy, podmiejskie położenie wsi, presję urbanizacyjną, a także określoną w obowiązującym „:Studium” transformację funkcjonalną przestrzeni rolniczych, na analizowanych terenach ustala się następujące kierunki rozwoju przestrzennego jako kierunki urbanizacji:

- tereny z dominacją zabudowy mieszkaniowej,*
- tereny z dominacją zabudowy usługowej i produkcyjno-składowo-magazynowej,*
- tereny z dominacją zabudowy usługowej.*

2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów

Obszar objęty zmianą Studium stanowić będzie strefę kształtowania układu osadniczego związanego z urbanizującą się przestrzenią wsi. Celem jest ucytelnienie przestrzennych granic inwestowania, wskazanie zasad mieszania 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 rolą gminy Radzanowo jako ośrodka koncentracji funkcji mieszkaniowych i usługowych dla miasta Płocka.

Rozmieszczenie przestrzenne nowych funkcji i zakres ich mieszania w obrębie analizowanych terenów został przedstawiony na rysunku Studium i kształtuje się następująco:

- *tereny z dominacją zabudowy mieszkaniowej (w tym istniejące tereny zabudowy mieszkaniowej związanej z gospodarstwem rolnym) – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług bytowych, nieuciążliwych (dopuszczonych do realizacji na wydzielonych działkach), nie zaliczających się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Zachowuje się istniejącą zabudowę zagrodową w gospodarstwach rolnych z obiektami towarzyszącymi (budynki gospodarcze) z możliwością rozbudowy oraz przekształceń w ramach dopuszczalnego przeznaczenia.*
- *tereny z dominacją zabudowy usługowej i produkcyjno-składowo-magazynowej (w tym istniejąca zabudowa produkcyjno-składowo-magazynowa) – zabudowa usługowa i produkcyjna, magazynowa, z dopuszczeniem realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko na zasadach określonych w przepisach odrębnych.*
- *tereny z dominacją zabudowy usługowej – zabudowa usługowa, dopuszcza się zabudowę mieszkaniową dla prowadzących działalność, realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko na zasadach określonych w przepisach odrębnych.*
- *łąki i pastwiska jako lokalne zasoby środowiska przyrodniczego – pozostawienie w dotychczasowym użytkowaniu z możliwością zagospodarowania w postaci zieleni parkowej*

2.1. Standardy zabudowy w strefach funkcjonalnych

Proponuje się następujące wskaźniki zagospodarowania terenów z dopuszczeniem tolerancji +/- 20%:

- *tereny z dominacją zabudowy mieszkaniowej: wskaźnik intensywności zabudowy brutto 0,2-0.5, max. % zabudowy działki – 50%, max. wysokość budynków do 9m, minimalna powierzchnia działki 900m².*
- *tereny z dominacją zabudowy usługowej i produkcyjno-składowo-magazynowej: wskaźnik intensywności zabudowy brutto 0,3-0.9, max. procent zabudowy działki – 80%, max. wysokość budynków do 12m, minimalna powierzchnia działki 1000m²*
- *tereny z dominacją zabudowy usługowej: wskaźnik intensywności zabudowy brutto 0,3-0.7, max. procent zabudowy działki – 60%, max. wysokość budynków do 10m, minimalna powierzchnia działki 1000m².*

3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów

Obszar objęty zmianą „Studium” położony jest w granicach Nadwiślańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

Na terenie Nadwiślańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu w ramach ochrony środowiska ustala się następujące zasady:

- 1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego i dopuszczanych przepisami odrębnymi,*
- 2) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych w odległości 100m od linii brzegowej zbiornika wodnego, dopuszcza się odstępstwa w przypadku uzyskania zniesienia zakazu lub zmiany przepisów odrębnych,*
- 3) zakaz prowadzenia prac mogących powodować zmiany stosunków wodnych i rzeźby terenu,*
- 4) kształtowanie ogrodzeń w sposób umożliwiający migrację drobnych zwierząt – ogrodzenia ażurowe bez podmurówki, z podmurówką nie wystającą ponad powierzchnię terenu lub z przerwami w podmurówce, zakaz realizacji ogrodzeń betonowych,*
- 5) zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych; maksymalne wykorzystanie istniejącej zieleni w zagospodarowaniu, ochrona i utrzymanie istniejących układów zieleni wysokiej, w tym zadrzewień śródpolnych, kształtowanie zieleni urządzonej w postaci drzew i krzewów zgodnie z uwarunkowaniami siedliskowymi i geograficznymi (dominujący udział drzew liściastych).*

W ramach ochrony środowiska ustala się ponadto następujące zasady:

- 1) zakaz budowy zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi,*
- 2) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko na terenach z dominacją zabudowy mieszkaniowej, zakaz nie dotyczy przedsięwzięć infrastrukturalnych z zakresu inwestycji celu publicznego,*
- 3) na terenach z dominacją zabudowy usługowej i produkcyjnej zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, dopuszcza się przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi,*
- 4) zaopatrzenie w ciepło z wykorzystaniem proekologicznych czynników grzewczych,*
- 5) zachowanie i realizację zieleni wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych i granic działek szczególnie na terenach zabudowy usługowej i produkcyjnej, zachowanie strefy buforowej wypełnionej zielenią na granicy obszarów funkcjonalnych z zabudową mieszkaniową,*
- 6) ochrona i utrzymanie istniejącego oczka wodnego wraz z towarzyszącymi zadrzewieniami,*
- 7) uporządkowana gospodarka ściekowa i odpadami stałymi – zakaz odprowadzania ścieków do gruntu,*
- 8) zachowanie minimalnej wielkości powierzchni biologicznie czynnej określonej dla poszczególnych funkcji,*
- 9) zachowanie oczek wodnych i rowów melioracyjnych powstałych w wyniku działalności człowieka oraz pozostawienie pasa wolnego od zabudowy i ogrodzeń o szerokości min. 3 m od skarpy rowów, zakaz zasypywania oraz prowadzenia prac mogących powodować zmiany stosunków wodnych,*
- 10) zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku stosownie do klasyfikacji akustycznej terenów ustalonej w odniesieniu do przeznaczenia terenu,*
- 11) eksploatacja instalacji nie może powodować przekroczenia standardów jakości powietrza poza terenem, do którego prowadzący instalację posiada tytuł prawny.*

4. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego

Na analizowanym obszarze nie występują obiekty i walory kulturowe podlegające ochronie na mocy przepisów ustawy z dnia 23.07.2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t. j. Dz. U. z 2014 r., poz.1446.)

5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

Obsługę komunikacyjną przekształcanego terenu zapewniają istniejące i projektowane drogi: powiatowa - obsługa poprzez skrzyżowania, dopuszcza się odstępstwa zgodnie z przepisami odrębnymi, gminne - bezpośrednia obsługa terenów przyległych lub poprzez drogi wewnętrzne.

W zakresie rozwoju systemów komunikacji określa się:

- rozbudowę przebudowę drogi gminnej do odpowiednich parametrów technicznych (do szerokości w liniach rozgraniczających 12 - 15m),*
- utrzymanie i przebudowę drogi powiatowej Nr 2939W relacji Rogozino – Białkowo - Szczytno,*
- budowę układu komunikacyjnego: dróg dojazdowych, wewnętrznych dla obsługi terenów potencjalnego rozwoju osadnictwa, szczególnie zabezpieczenie nowej obsługi komunikacyjnej dla terenów produkcyjnych i usługowych*
- rozbudowę i budowę urzędzeń 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, urzędzeń oraz przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej:

wodociągowych, elektroenergetycznych,

rozbudowę istniejących systemów poprzez budowę sieci rozbiorczych w celu zaopatrzenia w media terenów rozwojowych,

rozwiązanie gospodarki ściekowej w oparciu o zbiorczy system kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem ścieków w ramach aglomeracji Radzanowo, dopuszcza się gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach i wywóz na oczyszczalnię oraz indywidualne i lokalne (dla terenów produkcyjno-usługowych) systemy utylizacji ścieków,

gospodarkę ciepłą w oparciu o indywidualne i lokalne źródła ciepła z zastosowaniem proekologicznych nośników energii,

zaopatrzenie w gaz poprzez budowę systemu gazociągów średniego ciśnienia,

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 urzędzeń infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu.

rozwiązanie gospodarki odpadami – włączenie do gminnego systemu gospodarki odpadami; na terenach produkcyjno-usługowych prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi,

zmiana przeznaczenia gruntów zmeliorowanych wymaga przebudowy istniejących urzędzeń melioracyjnych - dopuszcza się częściową likwidację urzędzeń melioracyjnych z bezwzględnym

zachowaniem tej części systemu, która przeprowadza wody melioracyjne z terenów sąsiednich,

zachowanie odległości zabudowy od rowów melioracyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi (ustawa z dnia 18.07.2001r. Prawo Wodne).

W celu zabezpieczenia bezkolizyjnego funkcjonowania systemów infrastruktury należy zachować odpowiednie odległości liniowych urzędzeń infrastruktury od zabudowy:

- strefę ochronną dla linii SN 15kV – 7,5m od osi, NN 0,4 – 1,5m od osi.

Dopuszcza się rozbudowę istniejących i budowę nowych systemów infrastruktury technicznej (obiektów i urządzeń) na następujących zasadach:

- na terenach zabudowy w liniach rozgraniczających ulic lub poza liniami rozgraniczającymi ulic, dopuszcza się tworzenie pasów technologicznych infrastruktury technicznej wzdłuż układów komunikacyjnych,*
- budowa nowych liniowych ponadlokalnych systemów infrastruktury technicznej w istniejących korytarzach infrastruktury lub ich bezpośrednim sąsiedztwie.*

6. Rozmieszczenie inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym

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

układ komunikacyjny (drogi gminne, lokalne, dojazdowe), który wymaga budowy i rozbudowy, systemy uzbrojenia technicznego: rozbudowa sieci wodociągowej, budowa kanalizacji sanitarnej, sieci gazociągowej.

Inwestycje o znaczeniu ponadlokalnym stanowi droga powiatowa Nr 2939W.

Na terenach zadań publicznych ponadlokalnych dopuszcza się działania przebudowy, modernizacyjne, rozbudowy oraz sytuowania nowych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej wzdłuż istniejących systemów, wzdłuż układów komunikacyjnych, w maksymalnym stopniu przy granicach własności.

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. Zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych - zmiana przeznaczenia terenów gruntów rolnych w III klasie bonitacyjnej, na cele nierolnicze wymaga uzyskania zgody odpowiednich organów w ramach procedury sporządzania planu. W obszarze objętym Studium nie określa się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości oraz nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznej.

Dla wskazanych, na rysunku zmiany Studium, terenów rozwojowych ustala się konieczność opracowania planów miejscowych w celu określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy. Dopuszcza się sporządzanie planów etapowo w nawiązaniu do granic administracyjnych, układu komunikacyjnego, lub elementów naturalnego ukształtowania terenu (np. granica lasu, cieku) na obszarach zapewniających otrzymanie prawidłowej struktury przestrzenno-funkcjonalnej i możliwość powiązań z sąsiedztwem. Ze względu na wielość funkcji występujących w obszarze objętym zmianą Studium, w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy na pograniczu funkcji mieszkaniowych z funkcjami usługowymi i produkcyjnymi określić strefy buforowe zagospodarowane w sposób minimalizujący niekorzystne oddziaływania.

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 leśna przestrzeń produkcyjna.

Tereny gleb o dużych walorach przyrodniczych wskazano do intensywnej produkcji rolnej, korzystnej dla wszystkich kierunków upraw. W ramach ochrony systemu ekologicznego terenów rolnych wyznaczono tereny wykluczające zainwestowanie (łąki i pastwiska) związane z otoczeniem zbiornika i użytkami zielonymi. Są to tereny korzystne dla gospodarki hodowlanej i ponadto spełniają ważną dla terenu funkcję układów wentylacyjnych i odwadniających.

9. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią i osuwania się mas ziemnych

Tereny objęte zmianą polityki przestrzennej nie są narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych .

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

Na przedmiotowym terenie nie występują tereny górnicze.

11. Obszary pomników zagłady 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 wsi Rogozino stanowią obecnie w większości rolniczą przestrzeń produkcyjną o dobrych walorach agroekologicznych. Jednak rolnicze użytkowanie analizowanych terenów jest mało opłacalne ze względu na małe arealy, sąsiedztwo istniejącej i sukcesywnie się rozwijającej zabudowy, podmiejskie położenie oraz wynikającą z tych uwarunkowań presję urbanizacyjną.

Polityka przestrzenna określona w obowiązującym „Studium” dopuszcza transformację funkcjonalną przestrzeni rolniczych w obszary obsługi rolnictwa, usług i osadnictwa.

Mając na względzie wnioski mieszkańców, wspomóżenie rozwoju gospodarczego gminy oraz usytuowanie terenów w sąsiedztwie obszarów przekształconych już antropogenicznie (zabudowa techniczna) oraz istniejących (droga powiatowa) ponadlokalnych układów komunikacyjnych, stwierdzono zasadność dokonania zmian w polityce przestrzennej gminy odnośnie w/w terenów.

15. Synteza ustaleń projektu zmiany Studium

Zawarte w projekcie studium zmiany w przestrzeni ograniczają się do określenia następujących funkcji i terenów rozwojowych - ustala się następujące kierunki rozwoju przestrzennego w ramach urbanizacji:

- tereny z dominacją zabudowy mieszkaniowej,*
- tereny z dominacją zabudowy usługowej i produkcyjno-składowo-magazynowej,*
- tereny z dominacją zabudowy usługowej*

1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy w zakresie terenów położonych w miejscowości Rogozino

Według obowiązującego „Studium” przedmiotowe obszary (dz. Nr ewid. 264 i 265 w Rogozinie) położone są w strukturze rolniczej (obszary produkcji rolnej) gminy.

Kierunki zagospodarowania przestrzennego formułują tezę, że będzie następować transformacja funkcjonalna przestrzeni rolniczych w obszary obsługi rolnictwa, usług i osadnictwa.

Obowiązujące studium ustala dla obszaru gminy kierunki zagospodarowania obejmujące:

- *działania ochronne* ze szczególnym uwzględnieniem obiektów i obszarów chronionych na podstawie przepisów szczególnych,
- *działania regulacyjne* dotyczące głównie obszarów już zagospodarowanych i przeznaczonych do zagospodarowania,
- *działania promocyjne* - głównie dla terenów mieszkaniowo-usługowych, ofertowych oraz niektórych terenów rolnych.

Określenie obszarów potencjalnego rozwoju przestrzennego ma na celu:

- wzrost atrakcyjności gminy jako miejsca zamieszkania,
- stworzenie oferty lokalizacyjnej dla inwestorów budownictwa mieszkaniowego, usługowego i produkcyjnego,
- stworzenie oferty lokalizacyjnej dla różnych form działalności gospodarczej o zasięgu wykraczającym poza obszar gminy - głównie magazyny, hurtownie, składy.

Osiągnięcie tych celów będzie możliwe poprzez:

- wyznaczenie terenów dla rozwoju budownictwa mieszkaniowego, usługowego, produkcyjnego, ochronę terenów szczególnie atrakcyjnych dla lokalizacji budownictwa mieszkaniowego,
- stworzenie warunków dla rozwoju usług bytowych w miejscach zamieszkania,
- tworzenie miejsc pracy w rejonach o przewadze funkcji mieszkaniowej,
- poprawę stanu środowiska,
- modernizację powiązań komunikacyjnych gminy.

Uwzględniając wyniki bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, mając na względzie rozwój społeczno – gospodarczy gminy, podmiejskie położenie wsi, presję urbanizacyjną, a także określoną w obowiązującym „Studium” transformację funkcjonalną przestrzeni rolniczych, na analizowanych terenach ustalono następujące kierunki rozwoju przestrzennego jako kierunki urbanizacji:

- tereny z dominacją zabudowy mieszkaniowej.

2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów

Obszar objęty zmianą Studium stanowić będzie strefę kształtowania układu osadniczego związanego z urbanizującą się przestrzenią wsi. Celem jest uczynienie przestrzennych granic inwestowania, wskazanie zasad mieszania 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 Rogozino oraz rolą gminy Radzanowo jako ośrodka koncentracji funkcji mieszkaniowych i usługowych dla miasta Płocka.

Rozmieszczenie przestrzenne nowych funkcji w obrębie analizowanych terenów zostało przedstawione na rysunku Studium i kształtuje się następująco:

- tereny z dominacją zabudowy mieszkaniowej – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług bytowych, nieuciążliwych (dopuszczonych do realizacji na wydzielonych działkach), nie zaliczających się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
- łąki i pastwiska jako lokalne zasoby środowiska przyrodniczego – pozostawienie w dotychczasowym użytkowaniu z możliwością zagospodarowania w postaci zieleni parkowej.

2.1. Standardy zabudowy w strefach funkcjonalnych

Proponuje się następujące wskaźniki zagospodarowania terenów z dopuszczeniem tolerancji +/- 20%:

■ tereny z dominacją zabudowy mieszkaniowej: wskaźnik intensywności zabudowy brutto 0,1-0,4, max. % zabudowy działki – 40%, max. wysokość budynków do 9m, minimalna powierzchnia działki 1500m².

3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów

Obszar objęty zmianą „Studium” położony jest w granicach Nadwiślańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

Na terenie Nadwiślańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu w ramach ochrony środowiska ustala się następujące zasady:

- 1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego i dopuszczanych przepisami odrębnymi,
- 2) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych w odległości 100m od linii brzegowej zbiornika wodnego, dopuszcza się odstępstwa w przypadku uzyskania zniesienia zakazu lub zmiany przepisów odrębnych,
- 3) zakaz prowadzenia prac mogących powodować zmiany stosunków wodnych i rzeźby terenu,
- 4) kształtowanie ogrodzeń w sposób umożliwiający migrację drobnych zwierząt – ogrodzenia ażurowe bez podmurówki, z podmurówką nie wystającą ponad powierzchnię terenu lub z przerwami w podmurówce, zakaz realizacji ogrodzeń betonowych,
- 5) zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych; maksymalne wykorzystanie istniejącej zieleni w zagospodarowaniu, ochrona i utrzymanie istniejących układów zieleni wysokiej, w tym zadrzewień śródpolnych, kształtowanie zieleni

urządzonej w postaci drzew i krzewów zgodnie z uwarunkowaniami siedliskowymi i geograficznymi (dominujący udział drzew liściastych).

W ramach ochrony środowiska ustala się ponadto następujące zasady:

- 1) zakaz budowy zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi,
- 2) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zakaz nie dotyczy przedsięwzięć infrastrukturalnych z zakresu inwestycji celu publicznego,
- 3) zaopatrzenie w ciepło z wykorzystaniem proekologicznych czynników grzewczych,
- 4) zachowanie i realizację zieleni wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych,
- 5) ochrona i utrzymanie istniejącej roślinności wzdłuż rowu,
- 6) uporządkowana gospodarka ściekowa i odpadami stałymi – zakaz odprowadzania ścieków do gruntu,
- 7) zachowanie minimalnej wielkości powierzchni biologicznie ok. 60%,
- 8) zachowanie rowu oraz pozostawienie pasa wolnego od zabudowy i ogrodzeń o szerokości min. 6 m od 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 powietrza poza terenem, do którego prowadzący instalację posiada tytuł prawny.

4. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego

Na analizowanym obszarze nie występują obiekty i walory kulturowe podlegające ochronie na mocy przepisów ustawy z dnia 23.07.2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (*t. j. Dz. U. z 2018r., poz.2067*).

5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

Obsługę komunikacyjną przekształcanego terenu zapewni istniejąca droga:

- gminna zapewniająca bezpośrednią obsługę terenów przyległych lub poprzez drogi wewnętrzne.

W zakresie rozwoju systemów komunikacji określa się:

- rozbudowę przebudowę drogi gminnej do odpowiednich parametrów technicznych (do szerokości w liniach rozgraniczających 12 - 15m),
- 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,
- rozbudowę istniejących systemów poprzez budowę sieci rozbióranych w celu zaopatrzenia w media terenów rozwojowych,

- rozwiązanie gospodarki ściekowej w oparciu o zbiorczy system kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem ścieków w ramach aglomeracji Płock, dopuszcza się gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach i wywóz na oczyszczalnię oraz indywidualne systemy utylizacji ścieków,
- gospodarkę ciepłą w oparciu o indywidualne źródła ciepła z zastosowaniem proekologicznych nośników energii,
- zaopatrzenie w gaz poprzez budowę systemu gazociągów średniego ciśnienia,
- 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.
- rozwiązanie gospodarki odpadami – włączenie do gminnego systemu gospodarki odpadami.

W celu zabezpieczenia bezkolizyjnego funkcjonowania systemów infrastruktury należy zachować odpowiednie odległości liniowych urządzeń infrastruktury od zabudowy:

- strefę ochronną dla linii nN 0,4 – 1,5m od osi.

Dopuszcza się rozbudowę istniejących i budowę nowych systemów infrastruktury technicznej (obiektów i urządzeń) na następujących zasadach:

- na terenach zabudowy w liniach rozgraniczających ulic lub poza liniami rozgraniczającymi ulic, dopuszcza się tworzenie pasów technologicznych infrastruktury technicznej wzdłuż układów komunikacyjnych,
- budowa nowych liniowych ponadlokalnych systemów infrastruktury technicznej w istniejących korytarzach infrastruktury lub ich bezpośrednim sąsiedztwie.

6. Rozmieszczenie inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym

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

- układ komunikacyjny (droga gminna), która wymaga rozbudowy,
- systemy uzbrojenia technicznego: rozbudowa sieci wodociągowej, budowa kanalizacji sanitarnej, sieci gazociągowej.

Nie występują inwestycje o znaczeniu ponadlokalnym.

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. W obszarze objętym Studium nie określa się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości oraz nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznej.

Dla wskazanych, na rysunku zmiany Studium, terenów rozwojowych ustala się konieczność opracowania planów miejscowych w celu określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy.

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.

W ramach ochrony systemu ekologicznego terenów rolnych wyznaczono tereny wykluczające zainwestowanie (łąki i pastwiska) związane z otoczeniem rowu. Są to tereny spełniające ważną funkcję układów wentylacyjnych i odwadniających.

9. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią i osuwania się mas ziemnych

Tereny objęte zmianą polityki przestrzennej nie są narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych .

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

Na przedmiotowym terenie nie występują tereny górnicze.

11. Obszary pomników zglądy 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 wsi Rogozino stanowią obecnie odłogowaną rolniczą przestrzeń produkcyjną o niskich walorach agroekologicznych. Rolnicze użytkowanie analizowanych terenów jest mało opłacalne ze względu na małe areały, sąsiedztwo istniejącej i sukcesywnie się rozwijającej zabudowy, podmiejskie położenie oraz wynikającą z tych uwarunkowań presją urbanizacyjną.

Polityka przestrzenna określona w obowiązującym „Studium” dopuszcza transformację funkcjonalną przestrzeni rolniczych w obszary obsługi rolnictwa, usług i osadnictwa.

Mając na względzie wnioski mieszkańców, wspomóżenie rozwoju gospodarczego gminy oraz usytuowanie terenów w sąsiedztwie obszarów przekształconych już antropogenicznie (zabudowa techniczna, wyrobiska poeksploatacyjne) oraz istniejących lokalnych układów komunikacyjnych, stwierdzono zasadność dokonania zmian w polityce przestrzennej gminy odnośnie w/w terenów.

15. Synteza ustaleń projektu zmiany Studium

Zawarte w projekcie studium zmiany w przestrzeni ograniczają się do określenia następujących funkcji i terenów rozwojowych - ustala się następujące kierunki rozwoju przestrzennego w ramach urbanizacji:

- tereny z dominacją zabudowy mieszkaniowej.

4. Obszary nieprzewidziane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego do urbanizacji - kierunki rozwoju przestrzennego

Dotychczasowy układ obsługi gminy przez ośrodki w Radzanowie i w Rogozinie jest przestrzennie poprawny, jednak dla podniesienia standardów zachodzi potrzeba

uzupełnienia układu poprzez rozbudowę istniejących ośrodków usługowych w innych miejscowościach lub budowę nowych ośrodków towarzyszących funkcji mieszkaniowej.

Przyjmuje się, że, określenie obszarów potencjalnego rozwoju przestrzennego ma na celu:

- wzrost atrakcyjności gminy jako miejsca zamieszkania,
- stworzenie oferty lokalizacyjnej dla inwestorów budownictwa mieszkaniowego, usługowego i produkcyjnego, eksploatacji kopalni,

- stworzenie oferty lokalizacyjnej dla różnych form działalności gospodarczej o zasięgu wykraczającym poza obszar gminy - głównie magazyny, hurtownie, składy.

Osiągnięcie tych celów będzie możliwe poprzez:

- wyznaczenie terenów dla rozwoju budownictwa mieszkaniowego, usługowego, produkcyjnego, eksploatacji kopalni,
- ochronę terenów szczególnie atrakcyjnych dla lokalizacji budownictwa mieszkaniowego,
- stworzenie warunków dla rozwoju usług bytowych w miejscach zamieszkania,
- tworzenie miejsc pracy w rejonach o przewadze funkcji mieszkaniowej,
- poprawę stanu środowiska,
- modernizację powiązań komunikacyjnych gminy.

Przyjmując 3,5 osoby na rodzinę i założenie 1 rodzina - 1 mieszkanie, na terenie gminy powinno być około 2000 mieszkań. Przy założeniu zabudowy jednorodzinnej z intensywnością 60 osób na 1 ha zapotrzebowanie na tereny powinno wynosić całkowicie około 230 ha. Aktualne zasoby mieszkaniowe gminy wynosiły w 1997 r. 1600 mieszkań, a zatem brakuje około 400 mieszkań.

Z analizy ruchu budowlanego wynika, że znaczny rozwój terenów mieszkaniowych będzie mieć miejsce poza Radzanowem i Rogozinem w Boryszewie Nowym oraz w Stróżewku. Zapotrzebowanie społeczne wskazuje również na potrzebę wyznaczenia nowych terenów budowlanych w Brochocinie, Kostrogaju, Boryszewie Starym, Woźnikach i Ciólkowie.

Zwiększone zapotrzebowanie na tereny usługowe będzie m.in. wymuszone zmianą struktury zatrudnienia to jest zmniejszeniem zatrudnienia w rolnictwie na rzecz zatrudnienia w usługach. Równocześnie z wyznaczaniem nowych terenów mieszkaniowych, usługowych oraz produkcyjno-składowo-magazynowych powinna być prowadzona modernizacja i rozbudowa istniejących usług z zachowaniem standardów funkcjonalnych i przestrzennych.

1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy w zakresie eksploatacji kopalni w miejscowości Ciólkowo, Śniegocin

Według obowiązującego „Studium” przedmiotowe obszary położone są w większości w strukturze rolniczej (obszary produkcji rolnej) gminy.

Kierunki zagospodarowania przestrzennego formułują tezę, że będzie następować transformacja funkcjonalna przestrzeni rolniczych w obszary obsługi rolnictwa, usług i osadnictwa.

Obowiązujące studium ustala dla obszaru gminy kierunki zagospodarowania obejmujące:

- działania ochronne ze szczególnym uwzględnieniem obiektów i obszarów chronionych na podstawie przepisów szczególnych,*
- działania regulacyjne dotyczące głównie obszarów już zagospodarowanych i przeznaczonych do zagospodarowania,*
- działania promocyjne - głównie dla terenów mieszkaniowo-usługowych, ofertowych oraz niektórych terenów rolnych.*

Określenie obszarów potencjalnego rozwoju przestrzennego ma na celu:

- wzrost atrakcyjności gminy jako miejsca zamieszkania,*
- stworzenie oferty lokalizacyjnej dla inwestorów budownictwa mieszkaniowego, usługowego i produkcyjnego,*
- stworzenie oferty lokalizacyjnej dla różnych form działalności gospodarczej o zasięgu wykraczającym poza obszar gminy - głównie magazyny, hurtownie, składy.*

Osiągnięcie tych celów będzie możliwe poprzez:

- wyznaczanie terenów dla rozwoju budownictwa mieszkaniowego, usługowego, produkcyjnego, ochronę terenów szczególnie atrakcyjnych dla lokalizacji budownictwa mieszkaniowego,*
- stworzenie warunków dla rozwoju usług bytowych w miejscach zamieszkania,*
- tworzenie miejsc pracy w rejonach o przewadze funkcji mieszkaniowej,*
- poprawę stanu środowiska,*
- modernizację powiązań komunikacyjnych gminy.*

Mając na względzie rozwój społeczno – gospodarczy gminy oraz zamierzenia inwestycyjne właściciela terenów ustala się na części lub całości (w zależności od zbilansowania złóż i możliwości zagospodarowania zakładu górniczego) działek nr ewid. 153/3, 153/5, 153/6, 154, 155/1, 156/3, 156/6, 156/8 w obrębie Ciólkowo oraz działki nr ewid. 84 i części działki nr ewid. 1/1 w obrębie Śniegocin funkcję – tereny eksploatacji kopaliny, co wpisuje się w wyżej wymienione działania.

Powierzchnie działek nie wykorzystane na funkcję wydobywania kopaliny mogą być zagospodarowane zgodnie z ustaleniami obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Radzanowo” i przepisami w zakresie gospodarki przestrzennej.

2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania

Podstawowym kierunkiem zagospodarowania oraz użytkowania terenu będzie eksploatacja kopaliny (piasku i żwiru) z udokumentowanych złóż na powierzchniach do 2ha lub powyżej 2ha w

zależności od zbilansowania złoża i wielkości zakładu górniczego. Na terenie działek obowiązuje zakaz prowadzenia przeróbki kopaliny.

Ustala się zasady zagospodarowania w/w terenów określone zgodnie z przepisami odrębnymi m.in. w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, planach zagospodarowania złoża:

- wyznaczenie pasów ochronnych dla terenów sąsiednich nieobjętych eksploatacją zgodnie z przepisami odrębnymi,
- zakazuje się zabudowy, za wyjątkiem realizacji obiektów kubaturowych, urządzeń komunikacyjnych, urządzeń pomocniczych bezpośrednio związanych z eksploatacją, przetwarzaniem i produkcją kopaliny, przy czym obiekty te po zakończeniu eksploatacji powinny zostać usunięte,
- sposób zagospodarowania terenu powinien być dostosowany do potrzeb prowadzonej działalności i nie powinien powodować zagrożenia bezpieczeństwa na terenach sąsiednich,
- zakłada się wykonanie rekultywacji terenu po wyeksploatowaniu kruszyw w oparciu o ustalony kierunek i warunki przeprowadzenia rekultywacji.

Ponadto zasady obejmują:

- określenie warunków zachowania bezpieczeństwa powszechnego (zagrożenia wodne, osuwiskowe, pożarowe),
- spełnienie wymogów dotyczących ochrony środowiska (optymalna gospodarka złożem).

3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów

Na przedmiotowym terenie nie występują prawne formy ochrony przyrody. W ramach ochrony środowiska, po zakończonym procesie wydobywczym proponuje się przeprowadzić rekultywację w kierunku leśnym lub wodnym: co spowoduje, że teren pozostanie elementem dominującego krajobrazu: mozaiki pól uprawnych, łąk, kęp zadrzewień i zakrzewień, oczek wodnych, lasów, wpisując krajobraz po rekultywacji w już istniejące w sąsiedztwie zagospodarowanie i szatę roślinną. Wypełnione wodami gruntowymi i opadowymi wyrobiska mogą być wykorzystane jako zbiornik wodny. Prowadzone nasadzenia powinny obejmować w większości gatunki iglaste (sosna) oraz liściaste (brzoza, olsza, klon) odpowiednie do siedliska.

4. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego

W obrębie występujących na działkach w miejscowości Śniegocin stanowisk archeologicznych wszelkie działania związane z zabudową i zagospodarowaniem tych terenów wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, który określi szczegółowe warunki dopuszczenia w/w działalności oraz zakres niezbędnych do przeprowadzenia prac archeologicznych. Na terenach stanowisk archeologicznych obowiązuje;

- powiadomienie MWKZ o zamiarze podjęcia działań inwestycyjnych i innych działań związanych z pracami ziemnymi,
- zapewnienie przeprowadzenia wyprzedzających archeologicznych badań ratowniczych lub nadzorów archeologicznych w czasie prowadzenia prac ziemnych.

5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

Bezpośrednią i pośrednią (poprzez drogi wewnętrzne) obsługę komunikacyjną terenów eksploatacji zapewni istniejąca droga gminna. Dostępność do systemów infrastruktury technicznej

zapewnią istniejące w pobliżu sieci: wodociągowa, elektroenergetyczna poprzez rozbudowę sieci rozbiorczej.

W zakresie rozwoju systemów komunikacji określa się:

- zabezpieczenie parametrów dróg gminnych w klasie ulic dojazdowych o szerokości min. 10m w liniach rozgraniczających. Drogi publiczne wykorzystywane do wywożenia urobku należy przystosować do odpowiednich nacisków lub nacisk na oś pojazdów wywożących urobek nie może przekraczać dopuszczonego wskaźnika dla drogi
- rozbudowę dróg dojazdowych i wewnętrznych, zapewniających bezpośrednią obsługę terenu.

W zakresie rozwoju systemów infrastruktury technicznej określa się:

- zachowanie obiektów, urządzeń oraz przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej: wodociągowych, elektroenergetycznych, telekomunikacyjnych. W celu ochrony istniejących systemów elektroenergetycznych należy zachować odpowiednie odległości (pasy ochronne) od słupów linii elektroenergetycznych zgodnie z PN-G-02100:2013-12P,
- rozbudowę istniejących systemów poprzez budowę sieci rozbiorczych,
- powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych,
- uporządkowaną gospodarkę odpadami na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
- rozwój systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych stosownie do wzrostu zapotrzebowania na w/w usługi i zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Rozmieszczenie inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym

Na przedmiotowym terenie nie przewiduje się lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

Zgodnie z obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego i programami zadań rządowych nie rozmieszcza się na terenach analizowanych działek inwestycji o znaczeniu ponadlokalnym.

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

Tereny wydobywania kopalin mogą być potencjalnie terenami górniczymi (ustalenie granic obszaru i terenu górniczego następuje w decyzji koncesyjnej). Jeżeli w wyniku zamierzonej działalności określonej w koncesji przewiduje się istotne skutki dla środowiska dla terenu górniczego można sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisu art. 104 ust.2 ustawy z dnia 9.06.2011r. prawo geologiczne i górnicze.

8. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej

W związku z funkcją terenu nie ustala się kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej. Tereny w obrębie przedmiotowych działek nie wykorzystane na działalność wydobywczą mogą być użytkowane rolniczo – jak dotychczas lub zalesione.

9. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią i osuwania się mas ziemnych

Nie występuje zagrożenie powodziowe. Osuwanie się mas ziemnych może być spowodowane pracami wydobywczymi, teren eksploatacji powinien być zabezpieczony. Stabilność skarp osiągnię się przez prawidłowe kształtowanie kąta skarp stałych w zakresie 37-45 stopni.

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

Realizacja działalności wydobywczej wymaga wyznaczenia filaru ochronnego złoża, który wyznaczany jest na etapie planu zagospodarowania złoża. Ochrona sąsiednich obiektów: pól uprawnych, lasów, dróg, graniczących nieruchomości wymaga utrzymania pasów ochronnych zgodnie z PN-G-02100:2013-12P.

11. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych

Nie dotyczy

12. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji

Eksploatacja kopaliny przekształca rzeźbę terenu, narusza ekosystemy glebowe, po zakończonym procesie wydobywczym teren wymaga rekultywacji, która w tych przypadkach może być przeprowadzona w kierunku leśnym i wodnym (w zależności od poziomu wód gruntowych). Warunki rekultywacji (planowany zakres, sposób, termin zakończenia) zostaną uzgodnione z organem wydającym koncesję. Powyższe zasady zabezpieczą standardy środowiska wpisując krajobraz po rekultywacji w istniejący w sąsiedztwie, krajobraz: drobnopowierzchniową mozaikę pól uprawnych, lasów, kęp zadrzewień i zakrzewień.

13. Granice terenów zamkniętych i inne obszary problemowe.

Nie występują.

14. Uzasadnienie przyjętych rozwiązań w zmianie Studium

Tereny objęte zmianą Studium we wsi Ciólkowo i Śniegocin stanowią rolniczą przestrzeń produkcyjną o średnich i niskich walorach agroekologicznych. Obecnie ich rolnicze użytkowanie jest mało opłacalne ze względu na małe arealy i zaistniałe przekształcenia geomechaniczne - wyrobiska.

Polityka przestrzenna określona w obowiązującym „Studium” dopuszcza przeobrażenia inwestycyjne obszarów położonych w strukturze rolniczej gminy, poprzez wspieranie rozwoju wydobywania kruszyw budowlanych.

Mając na względzie wnioski właścicieli, wspomóżenie rozwoju gospodarczego gminy oraz istniejące

na terenie zagospodarowanie (agrocenoza, dzikie wyrobiska), stwierdzono zasadność dokonania zmian w polityce przestrzennej gminy odnośnie w/w terenów.

15. Synteza ustaleń projektu zmiany Studium

Zawarte w projekcie studium zmiany w przestrzeni ograniczają się do określenia funkcji eksploatacji kopaliny na terenach działek nr ewid. 153/3, 153/5, 153/6, 154, 155/1, 156/3, 156/6, 156/8 w obrębie Ciólkowo oraz działki nr ewid. 84 i części działki nr ewid. 1/1 w obrębie Śniegocin.

5. Tereny wyłączone spod zabudowy oraz tereny o ograniczeniach dla zabudowy

Zakazem zabudowy objęte są: tereny zielone: lasy, łąki wzdłuż cieków wodnych, pastwiska, torfowiska. Dla tych terenów obowiązuje *zakaz zabudowy* ze względu na niekorzystne warunki gruntowo - wodne oraz konieczność ochrony zieleni. Dopuszcza się tylko budowę liniowych urządzeń infrastruktury technicznej.

W liniach rozgraniczających dróg obowiązuje zakaz budowy nowych budynków.

W obszarach rolniczej przestrzeni produkcyjnej obejmującej grunty orne obowiązują ograniczenia lokalizacyjne dla zabudowy niezwiązanej z gospodarstwem rolnym.

Zakazem zabudowy są objęte tereny rezerwowane pod budowę:

- Centralnej Magistrali Kolejowej,
- budowę nowych obejść drogi krajowej nr 60A Kutno - Płock - Bielsk- Drobin i drogi krajowej nr 62A Płock - Zakroczym - Warszawa,
- drogi ekspresowej S-10 relacji Szczecin - Piła - Bydgoszcz - Toruń - Płońsk - Warszawa (częściowo po śladzie drogi nr 568 Goślice - Ciólkówko),

oraz tereny rezerwowane pod budowę oczyszczalni ścieków w Radzanowie, Rogozinie, Boryszewie Nowym, Ciólkówku.

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

Obowiązuje zakaz budowy obiektów wysokich na osiach widokowych kościoła w Woźnikach.

Ustala się, że ograniczeniami zabudowy objęte są pasy terenu wzdłuż istniejących urządzeń liniowych o charakterze ponadlokalnym, to jest:

- rurociągów paliwowych i produktowych o szerokości ustalonej w odrębnych przepisach branżowych,
- gazociągów wysokiego ciśnienia 2 DN 500 i DN 100
- istniejących linii wysokiego napięcia 400 kV i 110 kV.

Istniejące i projektowane kable telekomunikacyjne prowadzone w liniach rozgraniczających dróg oraz wzdłuż rurociągu nie będą mieć wpływu na zabudowę. Rezerwuje się pas terenu dla wariantowego przebiegu drogi ekspresowej S-10.

6. Przedsięwzięcia publiczne

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

6.1. Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej

Ciągi infrastruktury technicznej o charakterze ponadlokalnym (wymienione w pkt.5) - pozostawia się bez zmian, do adaptacji trwałej. Zaleca się uporządkowanie stref ochronnych istniejących rurociągów oraz ustalenie zasad zagospodarowania stref.

Większość działań związanych z infrastrukturą techniczną o charakterze lokalnym dotyczy obszaru całej gminy. Kierunki i terminy realizacji poszczególnych składników infrastruktury technicznej są uzależnione od ustalenia hierarchii ważności celów obszarowych, czy strukturalnych (np. uzbrojenie terenów mieszkaniowych, czy terenów pod hurtownie, magazyny).

Ustala się, że aktualnie celem priorytetowym jest uporządkowanie gospodarki ściekowej i dokończenie budowy sieci wodociągowej zasilającej obszary, do których jeszcze nie zostały doprowadzone wodociągi.

Dla infrastruktury technicznej przyjmuje się trzy rodzaje polityk:

- politykę modernizacyjną - polegającą na utrzymaniu stanu istniejącego i poprawie funkcjonowania systemów (niezawodność),
- politykę rozwojową - rozszerzenie zasięgu obszarów obsługiwanych przez systemy,
- politykę ochrony.

Zakres działań obejmuje niżej wymienione problemy.

6.1.1. Gospodarka ściekowa

- polityka modernizacyjna

- wyeliminowanie odprowadzania ścieków sanitarnych do szamb nieuszczelnionych oraz do wód powierzchniowych - likwidację nieuszczelnionych szamb,
- kontynuację budowy przydomowych oczyszczalni ścieków dla zabudowy rozproszonej z uwzględnieniem warunków geologicznych oraz minimalnej powierzchni działki (2000 metrów kwadratowych),
- polityka rozwojowa
 - budowę oczyszczalni ścieków z punktem zlewnym dla wsi gminnej Radzanowo na terenie Woźnik i budowę sieci kanalizacyjnej w Radzanowie,
 - wyposażenie obszarów Rogozina, Ciółkówka, Ciółkowa, Woźnik, Boryszewa Nowego o zwartym zainwestowaniu, przeznaczonych do aktywizacji w grupowe systemy oczyszczania ścieków i kanalizację sanitarną,
 - wyposażenie terenów celów publicznych (szkoły, przedszkola) w lokalne systemy oczyszczania ścieków,
 - budowa szczelnych szamb w terenach o rozproszonej zabudowie, na terenach nieprzewidzianych do skanalizowania z okresowym opróżnianiem zbiorników i z wywozem do punktu zlewnego na terenie oczyszczalni ścieków w Woźnikach,
 - opracowanie koncepcji uporządkowania gospodarki ściekowej dla całej gminy.

6.1.2. Gospodarka wodna

- polityka ochrony
 - zabezpieczenie źródeł zaopatrzenia wsi w wodę i ustalenie strefy ochronnej dla ujęcia wody w Ciółkówku decyzją administracyjną,
- polityka modernizacyjna
 - prawidłowe zagospodarowanie stref ochrony pośredniej istniejących ujęć wody w Juryszewie i Radzanowie Dębniakach i prawidłowa obsługa stacji wodociągowych,
 - rozbudowa sieci wodociągowej w oparciu o rezerwy przepustowości w istniejących stacjach wodociągowych,
 - zabezpieczenie jakości wody i niezawodności funkcjonowania systemów wodociągowych oszczędne gospodarowanie wodą, likwidacja strat na sieci,
- polityka rozwojowa
 - kontynuowanie budowy ujęcia wody w Ciółkówku i rozprowadzania wody do wsi na terenie gminy, które jeszcze nie mają wodociągu,
 - obsługa terenów ofertowych.

6.1.3. Melioracje i mała retencja

- polityka rozwojowa
 - kontynuacja melioracji użytków rolnych,
 - realizacja ustaleń wynikających z Programu małej retencji w województwie płockim - oprac. 1997 rok.

6.1.4. Gospodarka ciepła - cel - poprawa stanu higieny atmosfery

- polityka modernizacyjna
 - modernizacja istniejących źródeł ciepła, stosowanie w kotłowniach dobrej jakości paliwa,
 - likwidacja starych kotłowni węglowych z wymianą na kotłownie olejowe i gazowe,
- polityka rozwojowa
 - budowa systemu gazyfikacji przewodowej, doprowadzenie gazu przewodowego na teren gminy i budowa gazociągów średniego ciśnienia.

6.1.5. Gospodarka odpadami

- polityka modernizacyjna
 - kontynuacja segregacji odpadów na terenie gminy poprzez zwiększenie ilości pojemników i usprawnienie transportu odpadów na wysypisko oraz likwidacja dzikich wysypisk śmieci,
- polityka ochrony
 - popularyzacja gospodarki małoodpadowej i propagowanie zakładania małych kompostowni,
 - likwidacja dzikich wysypisk śmieci, edukacja społeczeństwa, dalsze wdrażanie segregacji odpadów,
 - zapewnienie kontrolowanego procesu składowania odpadów na składowiskach śmieci.

6.1.6. Telekomunikacja

- polityka modernizacyjna
 - rozbudowa sieci telekomunikacyjnej odpowiednio do zgłoszonych potrzeb i pojemności centrali, konkurencyjność operatorów sieci telekomunikacyjnych (stacjonarnych i radiowych pracujących w systemie GSM),
- polityka rozwojowa
 - rozbudowa centrali telefonicznej po wyczerpaniu istniejących pojemności, rozbudowa sieci poprzecznej, wzrost udziału sieci kablowej i światłowodowej,

budowa łączy abonenckich poprzez cyfrowe sieci dostępu radiowego w rejonach o jednostkowym zapotrzebowaniu na telefon, uzyskanie wskaźnika telefonizacji 25 telefonów na 100 mieszkańców, sprzyjanie konkurencyjności operatorów sieci telekomunikacyjnych, dążenie do polepszenia pokrycia terenu gminy siecią telefonii komórkowej.

6.1.7. Elektroenergetyka

- polityka modernizacyjna
 - poprawa warunków zasilania w energię elektryczną, zmniejszenie awaryjności - wymiana przewodów na przewody o większych przekrojach, wymiana przyłączy na izolowane, stosowanie zabezpieczeń wzdluznych, wyposażenie głównych ciągów liniowych na łączniki sterowane drogą radiową, modernizacja węzłów elektroenergetycznych
- polityka rozwojowa
 - budowa nowych węzłów elektroenergetycznych 15/0,4 kV oraz linii 15 kV, linii rozdzielczych niskiego napięcia, przyłączy i linii przewodem izolowanym oraz opracowanie projektu założeń do planu zaopatrzenia w energię elektryczną.

Przyjmuje się, że zadania w zakresie gospodarki wodnej i ściekowej oraz gospodarki odpadami będą realizowane z budżetu gminy, przy współudziale środków pomocowych, zadania w zakresie telekomunikacji i elektroenergetyki ze środków własnych inwestorów przy współudziale budżetu gminy.

6.2. Kierunki rozwoju komunikacji

Celem polityki modernizacyjnej systemów transportowych jest dostosowanie układu drogowego i sieci komunikacji autobusowej do wzrastających i zmieniających się potrzeb. Polityka modernizacyjna obejmuje:

- bieżącą konserwację nawierzchni dróg i odwodnienie gruntu przed utwardzeniem na terenach podmokłych,
- modernizację istniejących połączeń z uwzględnieniem wzrastających potoków ruchu,
- poprawę bezpieczeństwa ruchu drogowego i poprawę stanu technicznego dróg,
- budowę nowych odcinków dróg, budowę parkingów i stacji benzynowych.

W zakresie komunikacji publicznej środkami realizacji polityki modernizacyjnej będzie dostosowanie układu tras i linii autobusowych do potrzeb pasażerów oraz ustalenie rozkładów kursów autobusowych stosownie do natężenia ruchu.

W perspektywie należy się liczyć z dalszym wzrostem ruchu drogowego spowodowanym zwiększeniem motoryzacji oraz wzrostem atrakcyjności gminy.

Celowym jest kontynuowanie polityki modernizacyjnej i polityki rozwojowej, wynikającej z potrzeby obsługi nowych terenów. Niezbędnym będzie zabezpieczenie terenów do rozbudowy i poszerzenia dróg do szerokości docelowej wynikającej z funkcji dróg, do budowy nowych dróg oraz budowy obiektów towarzyszących. Zarząd Dróg Powiatowych w Płocku planuje zmienić kategorię, powiatowej na wojewódzką, drogi Nr 1060 Rogozino - Imielnica (od skrzyżowania z drogą wojewódzką Nr 567 Płock - Góra w Rogozinie do skrzyżowania z drogą krajową Nr 62 Włocławek - Zakroczym w Imielnicy).

Docelowy układ drogowy tworzyć będą:

- istniejąca droga krajowa nr 60 Płock - Bielsk - Drobin - klasa G - 35 m w liniach rozgraniczających,
- istniejąca droga wojewódzka nr 567 Płock - Rogozino Staroźreby klasa Z - 35 m w liniach rozgraniczających,
- istniejąca droga wojewódzka nr 568 Goślice - Ciółkówko klasa Z - 30 m w liniach rozgraniczających,
- istniejące drogi powiatowe - klas G, Z i L - 35, 20, 15 m w liniach rozgraniczających:
 - nr 211 Radzanowo - Woźniki - klasy L,
 - nr 217 Rogozino - Bulkowo - klasy G,
 - nr 221 Płock Trzepowo - Boryszewo - klasy Z,
 - nr 223 Rogozino - Szczytno
 - odc. Rogozino - Białkowo - klasy Z,
 - odc. Białkowo - Szczytno - klasy L,
 - nr 224 Słupno - Białkowo - klasy Z,
 - nr 228 Radzanowo - Bodzanów - klasy Z,
 - nr 227 Radzanowo - Świącieniec - klasy Z,
 - nr 210 Męczeniono - Woźniki - Staroźreby - klasy L,
 - nr 218 Płock - Dźwierzno - klasy L,
 - nr 219 Rogozino - Dźwierzno - klasy L,
 - nr 220 Stróżewko - Rogozino - klasy L,
 - nr 222 Boryszewo - Sróżewko - klasy L,
 - nr 226 Radzanowo - Mijakowo - klasy L.

- projektowane połączenie drogi krajowej nr 60A z drogą nr 62 - GP - 45 m w liniach rozgraniczających,
oraz droga ekspresowa S-10 Szczecin - Piła - Bydgoszcz - Toruń - Płońsk - Warszawa klasa GP - długość odcinka 5,0 km (częściowo po drodze nr 568).

Niezbędna jest dalsza integracja gminy z krajowym systemem komunikacyjnym. Wobec peryferyjnego przebiegu drogi nr 60, przeprowadzenie trasy drogi ekspresowej S-10 przez północną część gminy dawałoby promocję sąsiadujących terenów, produkcji i aktywności społeczeństwa. System dróg krajowych, wojewódzkich i powiatowych będzie wymagać dalszego uzupełnienia drogami gminnymi klasy L i D o odpowiednim standardzie.

Przyjmuje się, że modernizacja dróg gminnych będzie realizowana ze środków własnych gminy. Jako najbardziej pilne zadania uznaje się modernizację i utwardzenie dróg gminnych z Czerniewa do Woźnik Paklew, z Męczenina przez Dźwierzno do Goślic, ze Ślepkowa do Woźnik, odcinek od drogi nr 217 Rogozino - Radzanowo do Chomętowa i Białkowa oraz drogi z Białkowa do Chełstowa i przedłużenie trasy z Brochocina do Otolina.

Zakres obiektów towarzyszących drogom obejmuje parkingi, ze szczególnym uwzględnieniem dróg obsługujących ruch tranzytowy oraz stacje paliw z zespołami usługowo-parkingowymi z preferencją lokalizacji tych urządzeń głównie wzdłuż ważniejszych szlaków drogowych. Wstępnie wskazuje się teren dla parkingów w Radzanowie: przy cmentarzu oraz przy dawnych sklepach GS-u.

Dla zabezpieczenia pieszych i poprawy bezpieczeństwa na drogach uznaje się za celowe budowę ścieżek rowerowych wzdłuż istniejących dróg wojewódzkich i powiatowych o parametrach zgodnych z rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne oraz ich usytuowanie:

- w I etapie - w rejonach istniejącej zabudowy w Rogozinie, Radzanowie, Boryszewie Nowym,
- II etapie - sukcesywnie w miarę posiadanych możliwości finansowych w obrębie terenów uznanych za szczególnie niebezpieczne.

Poza tym występuje potrzeba odpowiedniego dostosowania odcinków poboczy dla wyznaczenia miejsc parkowania okazjonalnego. Zaleca się podjęcie działań o charakterze organizacyjnym usprawniających ruch:

- oznakowanie szkół, przedszkoli i innych miejsc publicznych poprzez bariery bezpieczeństwa i inne zabezpieczenia (sygnalizację),
- poprawę oznakowania tablic informacyjnych, kierunkowskazów oraz ich ustawienia,
- utrzymanie poboczy we właściwym stanie, uzupełnianie krawędzi jezdni, wyrównywanie itp.

Zobowiązuje się władze samorządowe do wnioskowania do Zarządu Dróg Powiatowych w Płocku i Zarządu Dróg Województwa Mazowieckiego w Warszawie o modernizację dalszych odcinków dróg z sukcesywnym uwzględnianiem ścieżek rowerowych.

6.3. Infrastruktura społeczna

Wobec przewidywanych zmian demograficznych, zmian w przestrzennym rozmieszczeniu ludności, przy zachowaniu istniejących usług z dostosowaniem ich do reform ustrojowych przyjmuje się, że będzie niezbędna poprawa standardów. Polityka wyrównawcza będzie polegać na rozbudowie istniejących placówek oświaty, zdrowia i kultury oraz ich wyposażeniu w miarę możliwości w nowoczesny sprzęt.

Poza budową gimnazjum w Radzanowie nie przewiduje się budowy innych obiektów.

IV. Realizacja polityki przestrzennej

1. Działania realizacyjne

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

W zakresie polityki przestrzennej są to działania dotyczące:

- lokalizacji inwestycji budowlanych - poprzez wydawanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz koordynację planistyczną uwzględniającą zakres interesu publicznego w przestrzeni (cele lokalne i ponadlokalne),
- użytkowania terenów - działania określające sposób wykorzystania terenu (funkcja terenu) - samorząd wykorzystuje niektóre nieruchomości w celu wykonywania zadań publicznych lub dla potrzeb gminnych jednostek organizacyjnych w związku z wykonywaniem ich statutowej działalności,
- obrotu nieruchomościami - przekazywanie gruntu innym podmiotom, poprzez zmianę prawa własności lub oddanie w użytkowanie wieczyste, najem, dzierżawę,
- realizacji inwestycji - przygotowanie dokumentacji, zabezpieczenie terenu i środków finansowych i wykonawstwa.

Działania samorządu będą prowadzone w obszarach polityki przestrzennej którymi są:

- rolnicza przestrzeń produkcyjna,
- obszary zabudowane i przeznaczone do zagospodarowania,
- obszary rozwoju przestrzennego.

Zakłada się, że w obrębie rolniczej przestrzeni produkcyjnej obejmującej grunty orne klas V i VI dla części gruntów zostanie zalesiona (wsie - Paklewy, Smogocin, Woźniki Budy, Radzanowo Dębniaki, Kosino, Pieńki).

Obszary o intensywnej zabudowie jednorodzinnej wsi gminnej Radzanowo oraz wsi Rogozino - wymagają uporządkowania, przede wszystkim budowy i remontów ulic, położenia odpowiedniej nawierzchni, chodników, budowy kanalizacji sanitarnej i innych prac wymagających poniesienia znacznych środków finansowych. W szczególnych przypadkach niezbędne będzie sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Objęcie zbiorowym systemem oczyszczania ścieków zakłada się dla terenów istniejącej intensywnej zabudowy głównie jednorodzinnej i usługowej; we wsiach Radzanowo, Rogozino oraz Ciólkowo wsiach przeznaczonych do urbanizacji a następnie w Boryszewie Nowym, Stróżewku i Woźnikach.

2. Instrumenty polityki przestrzennej

Instrumentami polityki przestrzennej gminy są:

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

oraz analizy wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu i analizy skutków realizacji miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Ponadto wdrażanie ustaleń studium może mieć miejsce poprzez sporządzanie prac studialno - projektowych dotyczących różnych problemów gminy, przygotowanie koncepcji lokalizacyjnych dla obszarów strategicznych i innych opracowań.

Przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu przyjmuje się następujące zasady:

- przy założeniu, że funkcjonują miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy oraz plany miejscowe zatwierdzone po 1994 r. i zachodzi potrzeba wydania decyzji zgodnej z ustaleniami studium konieczne będzie ustalenie stopnia aktualności planu miejscowego dla wybranego rejonu lokalizacji,
- o ile ustalenia planu nie są zgodne ze studium konieczne będzie doprowadzenie do zgodności tych dokumentów,
- jeżeli zmiany planu nie będzie, lub nie zostanie opracowany nowy plan miejscowy, obowiązują ustalenia dotychczasowego planu.

Przy wniosku inwestora niezgodnym ze studium, niezbędne będzie dokonanie zmiany studium doprowadzenie do zgodności studium z planem miejscowym, stosownie do obowiązujących przepisów.

3. Tereny objęte obowiązkiem sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Radzanowo oraz plany szczegółowe, zagospodarowania przestrzennego zatwierdzone przed 1 stycznia 1995 r. tracą ważność w końcu 2001 roku. Tym samym zabraknie podstaw prawnych do wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla znacznej części powierzchni gminy, gdyż sporządzone po 1994 roku miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obejmują swoim zakresem tylko nieznaczną część gminy.

Prowadzenie dalszej działalności inwestycyjnej, przygotowywanie terenów ofertowych oraz praktyczne ich wykorzystanie wiąże się ze sporządzaniem następnych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Od początku 1995 r. do końca listopada 1999r. Rada Gminy podjęła łącznie 35 uchwał o przystąpieniu do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, z tego według stanu na koniec listopada 1999r. uchwalono łącznie 10 planów.

Uznaje się za konieczne opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

- dla zespołów osadniczych w Radzanowie, Rogozinie, Boryszewie Nowym, Kostrogaju i Stróżewku (ew. Brochocin),
- dla terenów lokalizacji celów publicznych lokalnych (oczyszczalnie ścieków), płdn.cz. Radzanowa, Boryszewo Stare, Rogozino, Ciólkówko,

- dla terenów rozwojowych i koncentracji działalności gospodarczej sektora prywatnego - w Stróżewku, Brochocinie, Radzanowie, Kostrogaju.
- dla terenów przekształceń przestrzennych na obszarach prawnie chronionych – w miarę potrzeb,
- dla terenów wymagających uporządkowania i przywrócenia ładu przestrzennego – w miarę potrzeb,
- dla terenów lokalizacji zadań rządowych i samorządowych o charakterze ponadlokalnym - w tym celów publicznych - na wniosek inwestora.

4. Inne opracowania

Dla terenów gminy, które nie zostaną objęte przez miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego wystąpi potrzeba przyjęcia takich regulacji prawnych, które pozwolą na realizację przyjętych celów rozwojowych oraz wydanie prawidłowej decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Szczególnie to będzie niezbędne przy lokalizacji inwestycji, które mogą spowodować naruszenie interesów osób trzecich i uciążliwość dla środowiska oraz inwestycji, które wywołać niekorzystne zmiany w strukturze przestrzennej. W celu sprawnego zagospodarowania tych części, gminy, które posiadają szczególne walory oraz w celu zachowania ładu przestrzennego w sytuacjach, gdy będzie niezbędne szybkie udostępnienie terenu, dopuszcza się sporządzenie urbanistyczno - architektonicznej koncepcji zabudowy.

5. Mienie komunalne

Przyjmuje się, że gmina będzie prowadzić aktywną politykę w zakresie gospodarki mieniem komunalnym. Istniejące zasoby komunalne będą stopniowo uzupełnione poprzez nabywanie nowych gruntów. Wolne zasoby gruntów komunalnych w pierwszej kolejności będą przeznaczone na wymianę gruntów, oraz zabezpieczenie terenów pod realizację celów publicznych i promocję terenów rozwojowych.

6. Uwarunkowania realizacji polityki przestrzennej

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

Rozwój zrównoważony (ekorozwój) wymaga uwzględnienia uwarunkowań przyrodniczych w działalności gospodarczej gminy. Wymogi ochrony środowiska stwarzają ograniczenia dla tej działalności, a wartości przyrodnicze są równocześnie mocną stroną gminy oraz jej obciążeniem. Realizacja celów rozwojowych wymaga pozyskania lub wygospodarowania środków umożliwiających wyrównanie strat gospodarczych poniesionych wskutek zwiększonych wymagań wobec środowiska.

Pozyskiwane środki to dotacje i subwencje oraz środki pomocowe z Unii Europejskiej, Banku Ochrony Środowiska.

W większym niż dotychczas stopniu będzie się korzystać z możliwości wnoszenia na rzecz gminy, przez właścicieli gruntów - stawek procentowych, z tytułu wzrostu wartości gruntów. Poza tym wzmocnienie budżetu może mieć miejsce poprzez pobieranie opłat np. za reklamy przy drogach. Wygospodarowane środki należałoby kierować na rozwój tych dziedzin, które przynoszą dochód oraz na wyrównanie poniesionych wydatków na ochronę wartości przyrodniczych. Zagospodarowanie pozyskanych środków wymaga odpowiedniego przygotowania oraz edukacji społeczności gminy. Świadomość zachodzących zmian, własnych możliwości gminy i efektów działań otwiera możliwości dokonywania słuszych wyborów w czasie realizacji tych zamierzeń.

Synteza

Jako zasadniczy cel przyjmuje się taki rozwój gminy, który zapewni zaspokojenie potrzeb mieszkańców oraz zabezpieczy warunki umożliwiające wzrost poziomu życia mieszkańców i zaspokojenia ich przyszłych potrzeb. Określono cele strategiczne rozwoju gminy oraz wynikające z nich cele operacyjne.

Dla obszaru gminy ustalono kierunki zagospodarowania obejmujące działania ochronne, regulacyjne, promocyjne, rozwojowe, modernizacyjne i wyrównawcze. W obrębie gminy wyodrębniono tereny i obiekty chronione oraz wskazane do ochrony na podstawie przepisów szczególnych - to jest ustawy o ochronie i kształtowaniu środowiska, ustawy o ochronie dóbr kultury i muzeach, ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych oraz innych przepisów (obejmujące obszar całej gminy).

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

- rolniczej przestrzeni produkcyjnej,
- obszarów już zabudowanych i przeznaczonych do zagospodarowania w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego,
- obszaru potencjalnego rozwoju przestrzennego nieprzewidziane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego,
- innych terenów.

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

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

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

Poza tym ustalono zasady zagospodarowania terenów przeznaczonych na cele publiczne oraz zasady zagospodarowania gruntów komunalnych.