

**STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY MAŁA WIEŚ**

**KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

***ZMIANA W ZAKRESIE ROZWOJU ZABUDOWY  
MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ***

**Załącznik Nr 1  
do Uchwały Nr 136/XVI/2012  
Rady Gminy Mała Wieś  
z dnia 1 czerwca 2012 roku**

## **WSTĘP**

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

*W związku ze zmianą polityki przestrzennej gminy Mała Wieś odnośnie obszarów działek o nr ewid. 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110 położonych we wsi gminnej Mała Wieś, Rada Gminy podjęła Uchwałę Nr 17/V/2011 z dnia 25 lutego 2011 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mała Wieś” w obszarze przedmiotowych działek w kierunku rozwoju funkcji zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Powyższa sytuacja ma związek z położeniem działek wśród terenów zabudowanych i przeznaczonych do rozwoju zabudowy, stanem własnościowym gruntów oraz strukturą wielkości działek oraz wynikającą z tych uwarunkowań presja urbanizacyjną.*

***Treść zmiany Studium wyróżniono kursywą.***

## **UWARUNKOWANIA ROZWOJU**

### **1. Stan zagospodarowania terenu**

*Działki nr ewid. 85-110 o powierzchni ok. 10ha położone są w północnej części wsi gminnej, przy drodze gminnej relacji Mała Wieś - Świącice i w pobliżu drogi powiatowej relacji Mała Wieś - Kobylniki. Według ewidencji są to w większości grunty orne o klasie bonitacyjnej III. Sąsiedztwo stanowi istniejąca i sukcesywnie się rozwijająca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa. Granice terenu objętego zmianą „Studium” wskazano na załączniku graficznym.*

### **2. Stan ład przestrzennego i wymogów jego ochrony**

*Powierzchnia terenu jest w części użytkowana rolniczo, częściowo odlogowana, porośnięta roślinnością ruderalną (trawami). Przedmiotowe działki stanowią obszar o rozdrobnionej strukturze gruntów. Kształt działek nie pozwala na ich ekonomiczne użytkowanie rolnicze i zachowanie ład przestrzennego przy ewentualnej zabudowie. Sąsiedztwo stanowi od wschodu istniejąca zabudowa usługowa (boisko sportowe), z pozostałych stron analizowany obszar graniczy z rolniczą przestrzenią produkcyjną sukcesywnie przekształcaną w kierunku rozwoju funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej. Określane w sporządzanej zmianie Studium kierunki zagospodarowania wypełniają tkankę urbanizacyjną wsi.*

### **3. Stan środowiska przyrodniczego**

*Przedmiotowy teren położony jest w granicach mezoregionu Wysoczyzna Płońska obejmującego prawie cały obszar gminy. Wysoczyzna Płońska przedstawia równinę morenową, urozmaiconą łańcuchem kemów i moren, ciągnących się równolegle do doliny Wisły, w obszarze przedmiotowych działek wyniesioną na poziom 120m n.p.m. Budowę geologiczną stanowią utwory czwarto-*

rzędowe akumulacji lodowcowej – glina zwałowa. Są to plejstocénskie piaski gliniaste na podłożu glin zwałowych powstałe w czasie zlodowacenia środkowopolskiego. Ogólnie na terenie wysoczyzny I poziom wód gruntowych występuje często powyżej 7m.

Użytkowa warstwa wodonośna jest dobrze izolowana trudno-przepuszczalną warstwą glin zwałowych występujących w podłożu.

Warunki aerosanitarne są korzystne, wartości stężeń zanieczyszczeń w powietrzu na terenie gminy nie przekraczają wartości dopuszczalnych. W strefie płocko-płońskiej klasa stanu zanieczyszczenia powietrza (wg kryteriów Unii Europejskiej) przedstawia się następująco: według kryterium ochrony zdrowia – klasa A, według kryterium ochrona roślin – klasa A.

Projektowany do zabudowy teren zajmuje gleby o dobrych walorach przyrodniczych i przydatności do produkcji rolniczej - klasa III, są to gleby brunatne wylugowane wytworzone z piasków naglinowych i glin zwałowych. Kompleksy glebowe zaliczane są do pszennego dobrego, żyniego bardzo dobrego i dobrego.

Na opracowywanym terenie w żadnym ze zbiorowisk roślinnych i faunistycznych nie znajdują się gatunki, które podlegałyby ochronie prawnej całkowitej lub częściowej albo znajdowały się na czerwonej liście gatunków zagrożonych wyginięciem. Teren pokryty jest roślinnością pól uprawnych i trawiastą, gatunkami synantropijnymi, związanymi z siedzibami ludzkim. W południowej części występuje niewielkie skupisko zadrzewień śródpolnych w postaci jesionów, brzoź, topól. Wzdłuż drogi gminnej występują cenne zadrzewienia przydrożone – lipy. Ogólnie zbiorowiska roślinności są ubogie z rosnącym udziałem zbiorowisk segetalnych.

Pod względem hydrograficznym środkowa i południowa część gminy Mała Wieś należy do zlewni rzeki Wisły i jej dopływu rz. Ryksy, przedmiotowe tereny odwadniane są przez ciek – dopływy Ryksy.

Nie występują prawne formy ochrony przyrody.

#### **4. Stan dziedzictwa kulturowego**

Na analizowanym obszarze nie występują walory kulturowe, ani zabytki podlegające ochronie prawnej.

#### **5. Warunki i jakość życia mieszkańców**

Analizowany obszar położony jest w sąsiedztwie istniejącej zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej, boiska sportowego oraz terenów przeznaczonych pod rozwój zabudowy mieszkaniowej i usługowej w obowiązującym Studium. W Małej Wsi zamieszkuje ok. 1361osób (2007r.), głównie w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej w gospodarstwach rolnych. Poziom rozwoju społeczno-gospodarczego gminy, a co za tym idzie jakość życia mieszkańców jest średni.

Budynki mieszkalne jednorodzinne reprezentują dobry stan techniczny, obniżone standardy dotyczą zabudowy zagrodowej. Zasoby mieszkaniowe odniesione do powierzchni użytkowej przypadającej na 1 osobę kształtują się w wysokości 22,5m<sup>2</sup>. Potrzeby społeczno-gospodarcze oraz dostęp do usług publicznych zabezpieczają obiekty we wsi gminnej.

#### **6. Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia**

Na przedmiotowym terenie nie występują zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia.

#### **7. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy**

Za podstawowy cel rozwoju gminy wg obowiązującego „Studium” uznaje się zrównoważony rozwój gminy. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy obejmują działania wyrównaw-

*cze i modernizacyjne dla funkcji osadniczej, działania rozwojowe w przypadku terenów aktywizacji gospodarczej. Ważną sferą tych przekształceń są działania przygotowujące gminę do zmian strukturalnych, a więc przygotowanie terenów rozwoju usług i instytucji pracujących na rzecz rozwoju gminy (specjalizacja obsługi rolnictwa, usługi, zrzeszenia, spółki zawodowe). Zmiany te będą dotyczyły m.in. terenów mieszkaniowych. Należy założyć wzrost zabudowy mieszkaniowej i usługowej zabezpieczającej zapotrzebowanie na mieszkania i lokale dla sfery usług i działalności pozarolniczej.*

*W ramach obszarów strukturalnych wyróżniono obszary przekształceń m.in. obszary mieszkalnictwa pozarolniczego, które stanowią podstawową tkankę terenów wsi gminnej Mała Wieś. Dla rozwoju obsługi terenów rolnych należy zabezpieczyć nowe tereny dla osób zatrudnionych poza rolnictwem, odchodzących z rolnictwa, nowe miejsca pracy na obszarach wiejskich.*

#### **8. Stan prawny gruntów**

*Działki Nr ewid. 85-110 w miejscowości Mała Wieś są w znaczącej większości własnością Gminy, dotychczas były dzierżawione. Okoliczne grunty są własnością prywatną. Własność publiczną stanowią drogi gminne.*

#### **9. Tereny i obiekty chronione na podstawie przepisów odrębnych**

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

- *grunty klasy III w kompleksie powyżej 0,5ha podlegające ochronie przed zmianą przeznaczenia na cele nierolnicze.*

#### **10. Obszary naturalnych zagrożeń geologicznych**

*Nie występują naturalne zagrożenia geologiczne.*

#### **11. Złoża kopalin i zasoby wód podziemnych**

*Na przedmiotowym terenie nie występują złoża kopalin.*

*Gmina Mała Wieś znajduje się w granicach GZWP nr 215 Subniecka Warszawska, który obejmuje wody podziemne występujące w osadach trzeciorzędowych., głębokość ujęć wód czerpiących wodę wynosi 160m, zbiornik jest dobrze izolowany od powierzchni. Stwierdzona w ramach monitoringu krajowego klasa jakości wód - II wody dobrej jakości.*

#### **12. Tereny górnicze wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych**

*Na przedmiotowym terenie nie dokonano ustalenia granic obszaru i terenu górniczego.*

#### **13. Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

*Obsługę komunikacyjną analizowanego terenu zapewniają drogi gminne, które częściowo (droga od strony wschodniej) posiadają utwardzoną nawierzchnię. Wzdłuż układów komunikacyjnych. prowadzone są systemy infrastruktury technicznej: sieć wodociągowa, sieć elektroenergetyczna nn i telefoniczna.*

#### **14. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych**

*Na przedmiotowym terenie nie występują zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych.*

## **ETAP II - KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY**

### **A. WPROWADZENIE**

Diagnoza uwarunkowań rozwoju gminy Mała Wieś zawarta w pkt.4 części pierwszej stwierdza istotne utrudnienie w procesie funkcjonowania i rozwoju gminy. Brak polityki przekształceń wsi, polityka w zakresie kształtowania budżetów gmin wymagają od samorządów elastycznej koncepcji rozwojowej gminy.

Kierunki zagospodarowania przestrzennego wyznaczają procesy długookresowych zmian w strukturze przestrzennej gminy.

Procesy te stanowią wynik powiązania celów rozwojowych gminy wyznaczonych przez strategie rozwojowe i możliwości wynikających ze stanu istniejącego z aspiracjami.

Z uwagi na brak strategii rozwojowej gminy autorzy studium uznali obowiązek odniesienia się do tego problemu za niezbędny w formie wyznaczenia celów rozwojowych gminy.

Przyjęto zasadę określania celów rozwojowych w układzie wielu celów strategicznych. Wyłonienie celu głównego - misji - winno następować poprzez odniesienie celów strategicznych do aktualnych możliwości i potrzeb społecznych i winno wyrażać się uchwałami rady gminy na okres kadencji.

### **B. CELE ROZWOJOWE**

#### **1. Kierunki rozwoju gospodarczego gminy**

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

Z problemów wynika ukierunkowanie celów rozwojowych na podstawowy sektor gospodarki gminy, za który uznano rolnictwo. Natomiast tereny nadwiślańskie stanowią potencjalną bazę rozwojową gminy w zakresie turystyki i rekreacji.

Zarówno rolnictwo jak i tereny rekreacji wymagają wyposażenia w systemy obsługi i infrastrukturę, które winny stanowić niezbędny element rozwoju gminy, wynikający z potrzeby zmian strukturalnych.

Te podstawowe, wyznaczone kierunki rozwoju gospodarczego są podstawą do sformułowania celów strategicznych, pozwalających na zdefiniowanie kierunków rozwoju przestrzennego gminy.

## **2. Cele strategiczne**

Realizacja procesów rozwojowych gminy, uczestniczenie w rozwoju regionu, powiatu, obszarów funkcjonalnych, wymagają zrealizowania wielu celów zadaniowych oznaczonych wspólnym mianem celu strategicznego jakim jest rozwój struktur przestrzennych umożliwiających rozwój gminy w powiązaniu z rozwojem powiatu i regionu (województwa).

We wstępnej wersji studium zagospodarowania przestrzennego b. województwa płockiego znaczna część gminy Mała Wieś znajduje się w obszarze zachowania istniejących form użytkowania, pozostała część objęta programami przekształceniowymi.

Wartości przyrodnicze i kulturowe, ich stan a także działalność człowieka tworząca nowe wartości materialne i mająca wpływ na dobra materialne gminy stanowią najważniejszy czynnik aktywności mieszkańców.

Możliwość realizacji tych działań w oparciu o efektywność mieszkańców wyrażona została celem strategicznym ustalającym zrównoważony rozwój gminy.

Jest to cel o najszerszym spektrum celów operacyjnych, zadaniowych.

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

Odniesienie to powinno mieć postać celów operacyjnych czyli m.innymi zadań polityki przestrzennej.

W pierwszej kolejności oznaczyć należy oczekiwany zakres i charakter zmian w strukturze funkcjonalno-przestrzennej i w miarę możliwości parametry tych zmian a następnie zdefiniować obszary podlegające tym przekształceniom, czyli ustalić przestrzenne obszary rozwojowe.

Do najważniejszych celów operacyjnych definiowanych charakterem i zakresem zmian należy zaliczyć zbudowanie czytelnego modelu przekształceń strukturalnych gminy, winien on poprzedzać programy realizacji tych przekształceń aby określić skalę potrzeb, hierarchizację, możliwości i czas realizacji.

## **C. KIERUNKI ROZWOJU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY**

### **1. Cele operacyjne - Zadania polityki przestrzennej.**

#### **1.1. Kierunki zmian w strukturach przestrzennych gminy. Kierunki działań**

##### **1.1.1. Struktura przyrodnicza**

W obszarze gminy funkcjonują tereny objęte różną formą ochrony.

W tych obszarach należy realizować działania o charakterze:

– ochronnym:

- a) promowanie technologii i kierunków proekologicznych we wszystkich formach działalności gospodarczej,
- b) eliminowanie procesów degradacji środowiska przyrodniczego,
- c) promowanie rolnictwa ekologicznego i zintegrowanego, zalesianie gruntów marginalnych, nieprzydatnych rolniczo,
- d) kontynuowanie badań w ramach państwowego monitoringu wód powierzchniowych,

- e) dostosowanie obiektów istniejących do wymagań ochrony środowiska poprzez instalowanie urządzeń zapobiegających jego zanieczyszczeniu,
  - f) odbudowa i budowa obiektów małej retencji,
  - g) ochrona powierzchni ziemi i wód powierzchniowych i podziemnych,
- wyrównawczym:
    - a) rewaloryzowanie układów wsi
    - b) równoważenie interesów środowiska i potrzeb rozwojowych
    - c) wyposażenie tych terenów w urządzenia poprawiające stan środowiska przyrodniczego
  - modernizacyjnym:
    - a) waloryzacja terenów niskich gleb w kierunku: zalesienia, zabudowy produkcyjno – usługowo – mieszkalnej, rekreacji
  - rozwojowym
    - b) wyposażenie terenów atrakcyjnych inwestycyjnie w infrastrukturę techniczną,
    - c) wyznaczenie obszarów objętych przygotowaniem inwestycyjnym
    - d) powiększanie terenów biologicznie aktywnych (zwiększanie lesistości).

### **1.1.2. Struktura osadnicza**

Gmina ma charakter wiejski z wykształconym ośrodkiem gminnym, wspomaganym wsiami o rozbudowanej obsłudze podstawowej.

Podstawowa sieć wsi to typowa zabudowa wiejska obsługująca przestrzeń rolniczą.

Odrębność przestrzenną w coraz większym stopniu kształtuje zabudowa wsi wzdłuż tras komunikacyjnych. Następuje bardzo zróżnicowana pod względem funkcjonalnym, przestrzennym i kulturowym urbanizacja terenów wiejskich w bezpośrednim sąsiedztwie tych tras. W tej strukturze a także w obszarach zagospodarowania tury-



stycznego należy oczekiwać i przewidywać przekształcenia. Ponadto zmiany przestrzenne obejmują obszary wsi i rolnictwa.

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

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

Podstawą dla realizacji celów publicznych winny być programy lokalne i ponadlokalne zapisane w programach rządowych i samorządowych i umiejscowione w planie przestrzennym gminy.

W stosunku do terenów wiejskich działania gminy powinny mieć charakter porządkujący i kierunkujący.

Porządkowanie obejmuje uzupełnienie, przebudowy i intensyfikacje zabudowy.

Ukierunkowania wyrażone są działaniami zabezpieczającymi rozwój poprzez plany zagospodarowania terenu określające charakter przekształceń (intensyfikacja, przebudowa i rozbudowa, wyznaczenie nowych terenów) oraz zasady ich uzbrojenia

Zmiany te będą dotyczyły:

- terenów mieszkaniowych

Przekształcenia na terenach wsi określają potrzebę rozbudowy sektora usług. Należy założyć wzrost zabudowy mieszkaniowej zabezpieczającej zapotrzebowanie na mieszkania dla sfery usług.

- terenów koncentracji przedsięwzięć publicznych obejmujących najważniejsze z punktu widzenia budżetu gminy działania rozwojowe oraz zadania wynikające z programów ponadlokalnych.

Działania obejmują przygotowanie planistyczne i terenowe, realizację oraz eksploatację podstawowych urządzeń infrastrukturalnych, obsługujących potrzeby

istniejących terenów, zainwestowanie projektowanych obszarów wskazanych do aktywizacji rozwojowej gminy.

– terenów rekreacji

Cel strategiczny rozwoju gminy wyznacza dla rekreacji rolę wspomagającą w zakresie zmian strukturalnych. Rekreacja ma stanowić element restrukturyzacji obszarów wiejskich wykorzystujący walory przyrodnicze gminy. Zakres zmian obejmuje wprowadzenie funkcji turystyczno-rekreacyjnej na obszary ubogich gleb w sąsiedztwie atrakcyjnych krajobrazowo terenów.

Zagospodarowanie turystyczne zobowiązuje gminę do działań zabezpieczających środowisko przyrodnicze, formułując zadania dla polityki planistycznej, lokalizacyjnej, infrastruktury technicznej i komunikacji.

– terenów usług

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

Podstawową zasadą winna być koncentracja usług (z wyłączeniem usług rekreacyjnych i specjalistycznych usług dla rolnictwa) w obszarach zurbanizowanych. Te wyłączenia muszą jednak uwzględniać rachunek efektywności ekonomicznej i ładu przestrzennego.

Zmiany wymagają wyznaczenia obszarów koncentracji usług w formie planów zagospodarowania.

- terenów rozwojowych

Dla efektu promocyjnego gmina zabezpieczy wyznaczenie i przygotowanie terenów dla nowych działalności gospodarczych (inwestorów strategicznych).

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

Dla terenów rozwojowych (w tym eksploatacja kopalni) i intensyfikacji produkcji gmina ustali politykę przestrzenną określającą formy i zasady przestrzenne i lokalizacyjne.

### 1.1.3. Struktura rolnictwa

Analiza gminy na tle powiatu plockiego sytuuje rolnictwo gminy powyżej średniej powiatowej (udział gospodarstw rolnych powyżej 5 ha wynosi 57%). Środkowa i południowa część gminy objęta jest znacznymi zmianami funkcjonalnymi wynikającymi z restrukturyzacji a więc działaniami rozwojowymi a także wyrównawczymi w zakresie infrastruktury technicznej.

Północna część gminy jest obszarem o potencjale rolniczym o niewielkich zasobach przyrodniczych.

Oczekiwanie rozwoju wskazuje na konieczność podejmowania działań o charakterze rozwijania aktywności społecznej, mimo wysokiej aktywności społecznej w skali powiatu.

Istotne jest:

- wskazanie terenów możliwych do zainwestowania rozwojowego (produkcja usługi),
- działanie organizacyjno - ekonomiczne wspierające rozwój tych terenów (fundacje, fundusze pomocowe, spółki).

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

Podobnych działań wymagają kierunki przekształceń obszarów rolniczych w tereny zalesione.

### 1.1.4. Struktura terenów turystyczno – rekreacyjnych

Przedstawiona w odrębnym opracowaniu strategia rozwoju produktu turystycznego ma charakter docelowy. Celem strategii jest taki rozwój produktu turystycznego, aby gmina i jej mieszkańcy uzyskali jak największe dochody z turystyki

w warunkach ekorozwoju. Ważnym celem jest także osiągnięcie wzrostu aktywności społecznej i gospodarczej przez rozwój:

- bazy turystycznej, głównie lotniskowej,
- rolnictwa, nastawionego na produkcję artykułów żywnościowych na użytek turystów, w tym w znacznej mierze bazy agroturystycznej,
- innych usług związanych pośrednio z rozwojem turystyki (np. produkcji pamiątek turystycznych) i usług związanych z wprowadzaniem nowych obiektów lotniskowych, zarówno na etapach inwestycyjnych, jak również w trakcie funkcjonowania obiektów.

Na podstawie przedstawionych uwarunkowań rozwoju turystyki określić można następujące, preferowane formy turystyki i związane z nimi jednostki obsługi. Są to:

1. turystyka pobytowa:

- w formach lotniskowych na istniejących i projektowanych terenach budownictwa lotniskowego na działkach o powierzchni nie mniejszej niż:
  - 20 arów – na terenie położonym między drogą Zakrzewo – Podgórze a strefą zboczową,
  - 0,5 ha – na terenie położonym na północ od strefy zboczowej
  - pobyty w obiektach całorocznych adaptowanych z zabudowy wiejskiej dla turystyki głównie w formach agroturystyki,

2. turystyka kwalifikowana: wędrowki piesze, rowerowe, konne, głównie w oparciu o szlak turystyczny pieszy a turystyka konna także w oparciu o szlak turystyki konnej i ośrodek turystyki i rekreacji konnej, jak również obiekty znajdujące się poza terenem gminy (np. na terenie gminy Wyszogród). Wędrowki wodne tratwami po Wiśle (z proponowanym punktem początkowym w Wyszogrodzie) i punktem etapowym wędrowek w rejonie Zakrzewa.

3. turystyka specjalistyczna: wędkarstwo w oparciu o projektowaną rybaczówkę,

4. formy wypoczynku świątecznego w oparciu o wyspecjalizowane tereny obsługi wypoczynku świątecznego: tereny rekreacyjne nad Wisłą, plaże, parkingi itp.,
5. obsługa drogowego ruchu turystycznego wzdłuż trasy drogowej Płock - Wyszogród – Zakroczym - Warszawa w oparciu o istniejące i projektowane parkingi.

Problem restrukturyzacji zagospodarowania turystycznego na terenie gminy związany jest z podwyższaniem standardu istniejących obiektów letniskowych, wprowadzaniem nowych elementów zagospodarowania turystycznego, zwłaszcza terenów zabudowy letniskowej oraz wprowadzaniem większych niż dotychczas powierzchni działek przeznaczonych dla budownictwa letniskowego.

Dla terenów o przewidywanym natężeniu ruchu turystycznego oraz szczególnym znaczeniu w rozwoju funkcji turystycznych proponuje się opracowanie szczegółowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zagospodarowanie turystyczne dla potrzeb obsługi w/w preferowanych form turystyki - poza istniejącymi - obejmować powinno wprowadzanie następujących nowych elementów zagospodarowania turystycznego (mapa 1):

- obiekty budownictwa letniskowego,
- obiekty zabudowy wiejskiej adaptowane dla turystyki,
- rybaczkówka,
- ośrodki turystyki i rekreacji konnej,
- ośrodki obsługi terenów zabudowy turystycznej i letniskowej (tereny usług rekreacyjnych).

Walory turystyczne omawianego terenu zasadniczo predestynują go do rozwoju form turystyki letniej. Istnieją jednak możliwości przedłużenia sezonu turystycznego w okresie wiosennym i jesiennym oraz w znacznie mniejszym stopniu zimą (głównie wędkarstwo, wędrowki konne, agroturystyka). Znaczne możliwości przedłużenia sezonu turystycznego związane są z rozwojem agroturystyki, która na tym terenie stanowić może jedną z istotnych form ruchu turystycznego.

Szczególnie duże możliwości rozwoju agroturystyki występują w miejscowościach: Zakrzewo, Podgórze i Wólka Podgórska.

### 1.1.5. Infrastruktura techniczna

Ustanowienie standardów wyposażania w infrastrukturę techniczną odpowiednich obszarów będzie stanowiło o efektywności rozwojowej gminy.

Zadania w tej sferze należą do najliczniejszych i często kosztownych chociaż nie zawsze wymiernych, ale realizowanych z budżetu gminy lub z programów ponadlokalnych.

Do najważniejszych należy zaliczyć:

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

Po dokonaniu diagnozy i określeniu mocnych i słabych stron określono kierunki rozwoju infrastruktury technicznej zgodnie ze zrównoważonym rozwojem gminy:

- przyjęto politykę modernizacyjną polegającą na utrzymaniu stanu istniejącego i poprawie funkcjonowania istniejących systemów
- politykę rozwojową, która określa kierunki rozwoju w perspektywie poprzez rozszerzenie obszarów obsługiwanych przez systemy.

Priorytet nadano gospodarce ściekowej.

Polityka realizowana będzie poprzez działania j.n.

<b>Przedmiot</b>	<b>Polityka modernizacyjna</b>	<b>Polityka rozwojowa</b>
Gospodarka ściekowa	<ul style="list-style-type: none"> <li>– kontynuacja budowy kanalizacji sanitarnej w Małej Wsi</li> <li>– sukcesywna likwidacja nieszczelnych szamb</li> <li>– popularyzacja budowy przydomowych oczyszczalni dla luźnej zabudowy na terenie gminy</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– opracowanie koncepcji uporządkowania gospodarki ściekowej w gminie</li> <li>– obsługa terenów rozwojowych poprzez:               <ul style="list-style-type: none"> <li>– rozbudowę sieci kanalizacyjnej w Małej Wsi</li> <li>– planowanie nowych rozwiązań dla terenów przeznaczonych do inwestowania</li> <li>– budowa oczyszczalni ścieków w Dzierżanowie</li> </ul> </li> </ul>
Gospodarka wodna	<ul style="list-style-type: none"> <li>– kontynuacja budowy sieci wodociągowej w oparciu o istniejące stacje</li> <li>– spięcie obu układów (Przytory - Głowczyn)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– obsługa terenów rozwojowych</li> <li>– wprowadzanie oszczędnej gospodarki wodnej</li> </ul>
Gospodarka ciepła	<ul style="list-style-type: none"> <li>– modernizacja istniejących kotłowni (paliwo ekologiczne)</li> <li>– likwidacja starych kotłowni</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– wdrażanie nowoczesnych systemów grzewczych</li> <li>– opracowanie projektu założeń do planu zaopatrzenia gminy w ciepło (Prawo energetyczne Dz.U. Nr 54/97)</li> </ul>
Zaopatrzenie w gaz	–	<ul style="list-style-type: none"> <li>– budowa sieci doprowadzającej gaz na tereny gminy</li> </ul>
Gospodarka odpadami	<ul style="list-style-type: none"> <li>– zabezpieczenie bezpiecznego dla środowiska kontrolowanego procesu unieszkodliwiania odpadów poprzez:               <ul style="list-style-type: none"> <li>– wprowadzanie segregacji odpadów                   <ul style="list-style-type: none"> <li>a) u źródła</li> <li>b) pośredniej (Wilkanowo)</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– popularyzacja małych kompostowni w gospodarstwach indywidualnych</li> <li>– maksymalny odzysk surowców wtórnych</li> <li>– budowa gminnego wysypiska odpadów</li> </ul>

<b>Przedmiot</b>	<b>Polityka modernizacyjna</b>	<b>Polityka rozwojowa</b>
	– zwiększenie ilości pojemników w gminie	– prowadzenie polityki gospodarki małoodpadowej
Melioracje i mała retencja	– kontynuacja melioracji użytków rolnych	– realizacja ustaleń przyjętych w opracowaniu „Program małej retencji w woj. płockim” oprac. z 1997 r.

### 1.1.6. Komunikacja

Systemy transportowe decydują o dynamice życia gospodarczego i społecznego gminy.

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

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

W obszarze gminy funkcjonują rozbudowane struktury komunikacyjne.

Położenie gminy skutkuje rozbudowaną siecią dróg krajowych o znaczeniu międzyregionalnym droga Nr 62.

W odniesieniu do tych dróg winny funkcjonować programy rządowe, których wpisanie w zadanie przestrzenne gminy ma swoje ustawowe procedury.

Należy podkreślić potrzebę zabezpieczenia terenów dla zmian w odniesieniu do zarówno przestrzennych jak i technicznych przekształceń powyższych dróg i terenów obsługiwanych.

Rozbudowany system dróg powiatowych kształtuje obsługę podstawową obszaru gminy wymaga jednak działań:

- modernizacyjnych w odniesieniu do stanu istniejącego



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

### **1.1.7. Polityka lokalizacyjna**

Harmonijny i planowy rozwój gminy wymaga określenia zasad kształtowania przestrzeni i racjonalizacji przekształceń. Zmiany będą następowały o różnej dynamice z różnych potrzeb, adekwatnie więc musi być polityka planistyczna.

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

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

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

## **1.2. Obszary strukturalne**

Teren gminy jest zróżnicowany pod względem zainwestowania, różne więc są kierunki zmian w poszczególnych obszarach strukturalnych - obszarach działań podlegających istotnym przekształceniom.

Studium wyróżnia obszary:

- objęte polityką ochronną,
- obszary objęte przekształceniami, obszary przekształceń wsi,
- tereny infrastruktury technicznej.

### 1.2.1. Obszary objęte polityką ochronną

Wyróżniono obszary ze względu na rodzaj ochrony:

- a) obszary rezerwatów
- b) obszar chronionego krajobrazu doliny rzeki Wisły z propozycją ograniczenia obszaru od strony północnej drogą nr 62
- c) inne formy ochrony przyrody dot. pomników przyrody chronionych w/g ustawy o ochronie przyrody oraz drzewostanów w parkach podworskich chronionych z ustawy o ochronie dóbr kultury
  - zachowanie wartości krajobrazu kulturowego na terenach przewidzianych do inwestowania
- d) obszary i obiekty kulturowe

#### 1. Formy działań:

Wszystkie stanowiska archeologiczne odkryte na terenie Gminy zostały wpisane do ewidencji dóbr kultury dawnego województwa płockiego i podlegają ścisłej ochronie konserwatorskiej na mocy ustawy o ochronie dóbr kultury. O sposobie ich ochrony decyduje obecnie Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków poprzez Kierownika Delegatury Służby Ochrony Zabytków w Płocku i podległą mu inspekcję zabytków archeologicznych. Wszelkie działania związane z planowanymi inwestycjami w obrębie stanowisk archeologicznych oraz ich strefy ochronnej mogą być podejmowane dopiero po uzyskaniu zezwolenia ww. służb konserwatorskich i po spełnieniu ustalonych w nim warunków, określonych indywidualnie dla poszczególnych stanowisk. W przypadku zagrożeń wynikających z planów inwestycyjnych koszty ratowniczych badań wykopaliskowych ponosi inwestor. Najpoważniejszym wyzwaniem stojącym w chwili obecnej przed służbą konserwatorską jest zakończenie rozpoznania terenu gminy.

Wszelkie przypadkowe odkrycia nowych śladów obiektów bądź zabytków archeologicznych należy zgłaszać do inspekcji archeologicznej w Delegaturze w

Płocku Wojewódzkiego Oddziału Służby Ochrony Zabytków Województwa Mazowieckiego.

Obiekty zabytkowe, wpisane do rejestru zabytków lub ujęte w ewidencji konserwatorskiej, chronione są przepisami prawnymi, zawartymi w systemie ochrony dóbr kultury. Na ów system składają się przepisy ustawy z dnia 15 lutego 1962 roku o ochronie dóbr kultury z aktami wykonawczymi, ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy prawo budowlane. Wszelka działalność związana tak z obiektami jak ich otoczeniem, winna być uzgadniana z organami służby konserwatorskiej i poprzedzona uzyskaniem indywidualnych wytycznych konserwatorskich. Na prowadzenie prac przy zabytkach – dobrach kultury wpisanych decyzją administracyjną do rejestru zabytków wymagane jest uzyskanie zezwolenia służb konserwatorskich. Dobra kultury ujęte w ewidencji konserwatorskiej są przewidywane do wpisania do rejestru zabytków – jedyną przeszkodą w dopełnieniu tej formalności jest sporządzenie odpowiedniej dokumentacji naukowej. Stąd wymogi konserwatorskie stawiane działaniom związanym z obiektami zewidencjonowanymi są w zasadzie identyczne, jak w przypadku zabytków. Różnice są tylko proceduralne, bowiem działania związane z dobrami kultury wymagają uzyskania przez inwestora nie zezwolenia, a pozytywnej opinii urzędu konserwatorskiego.

Nadrzędnym wymogiem, wynikającym tak z przepisów prawa jak i imperatywu utrzymania dla przyszłych pokoleń dziedzictwa kulturowego, jest maksymalne zachowanie substancji zabytkowej poprzez remonty obiektów nieruchomych, pielęgnacje i renowacje założeń zieleni, konserwacje zabytków ruchomych. Obiekty zdegradowane winny zostać poddane rewaloryzacji.

Obowiązek prowadzenia dokumentacji związanej z ewidencją dóbr kultury nakłada na zarządy gmin rozporządzenie Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dnia 6 września 2000 roku w sprawie prowadzenia rejestru zabytków i centralnej ewidencji dóbr kultury. Zarządy gmin, w myśl tego rozporządzenia, zobowiązane są do wykonania, w terminie, który nie został określony, kart ewi-

dencyjnych dóbr kultury – nieruchomości, ruchomych i archeologicznych. Problem ten wymaga ścisłej współpracy pomiędzy samorządami terytorialnymi i służbą konserwatorską.

## **2. Obszary działań:**

W zakresie ochrony konserwatorskiej obiektów nieruchomości należy podjąć następujące działania – tak w obrębie obiektów jak i w ich strefach ochrony konserwatorskiej:

1. Dla najcenniejszych obszarów funkcjonalno – przestrzennych należy wykonać w pierwszej kolejności plany szczegółowe zagospodarowania przestrzennego. Dotyczy to Małej Wsi. Proces planistyczny należy poprzedzić wykonaniem dla tego obszaru studium historyczno - urbanistycznego, wyczerpującego zakres ochrony dóbr kultury.
2. Do bezwzględного zachowania należą obiekty nieruchome w rejestrze i ewidencji konserwatorskiej. Część z nich wymaga przeprowadzenia remontów bieżących, część kapitałnych, część należy poddać rewaloryzacji. Zakres niezbędnych działań winny określić ekspertyzy konserwatorskie i konstrukcyjne. Dwa zespoły zabytkowe są postulowane do zmiany sposobu użytkowania - zbliżenia jej do pierwotnego – niewielkich siedzib rodowych: Podgórze i Główczyn.
3. Parki zabytkowe w Brodach Małych, Dzierżanowie, Główczyń, Lasocinie, Małej Wsi, Nakwasinie i Podgórzu, wymagają wykonania projektów rewaloryzacji oraz ich realizacji – poprzez zespoły projektowe i wykonawcze posiadające odpowiednie przygotowanie i doświadczenie zawodowe. Parki z terenu Gminy, z racji naturalnego zużywania się materiału zielonego, klęsk żywiołowych lub świadomej, niszczącej działalności człowieka, zostały zubożone tak pod względem ilościowym, jak i jakościowym – wiele drzew zostało usuniętych, część gatunków, także rodzimych, wypadła. Pozacierały się historyczne

układy dróg, ścieżek spacerowych, punktów widokowych. Parkom tym należy przywrócić ich historyczne walory i odtworzyć ich rolę w krajobrazie.

4. Na zabytkowych cmentarzach przykościelnych w Orszymowie i w Zakrzewie należy przywrócić dawny drzewostan. Na cmentarzu przykościelnym w Orszymowie i parafialnym w Zakrzewie należy wykonać konserwację nagrobków zabytkowych.
5. Zabytkowe obiekty techniki - gorzelnia w Podgórzu Parcelach i młyn w Podgórzu Rychlik wymagają natychmiastowego zagospodarowania i remontów kapitałnych.

#### 1.2.2. Obszary przekształceń

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

- a) obszary mieszkalnictwa pozarolniczego stanowią podstawową tkankę terenów wsi gminnej Mała Wieś a także ośrodków obsługi terenów wiejskich i terenów turystycznych. Zakłada się adaptację i rozbudowę istniejących a także projektowanie nowych zespołów mieszkaniowych w obszarze terenów rozwojowych.

Z analizy ruchu budowlanego, z projektowanych zmian w strukturze inwestowania, przyjmuje się rozwój tych terenów w miejscowości Mała Wieś i w terenach turystycznych w południowej części gminy a także w obszarze oddziaływania drogi krajowej nr 62.

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

Potrzebie wyznaczenia lokalizacji terenów produkcji i usług winno towarzyszyć równoległe wyznaczenie lub rozszerzenie terenów mieszkaniowych.

Na terenach atrakcyjnych turystycznie będzie następowało intensywne, indywidualne przekształcenie terenów rolnych w teren rekreacyjno - mieszkaniowy.

#### Studium zakłada:

- uzupełnianie istniejących lub wyznaczonych planami zespołów zabudowy mieszkaniowej Mała Wieś, Dzierżanowo, Podgórze, Brody
- wyznaczenie nowych terenów mieszkaniowych i usługowych:
  - 1) jako towarzyszących miejscom pracy (strefa oddziaływania drogi nr 62)
  - 2) terenów mieszkaniowo - rekreacyjnych (gospodarstwa leśne) na działkach powyżej 3 ha.
  - 3) w obszarze wsi Mała Wieś jako uzupełnienie tkanki urbanizacyjnej w zakresie rozwoju zabudowy mieszkaniowo-usługowej

### **1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy**

Według obowiązującego „Studium” przedmiotowy obszar, stanowiący obecnie rolniczą przestrzeń produkcyjną, położony jest w otoczeniu struktury osadniczej gminy, dla której określono działania o charakterze:

- adaptacja i rozbudowa istniejących, a także projektowanie nowych zespołów mieszkaniowych w obszarze terenów rozwojowych,

Mając na względzie rozwój społeczno – gospodarczy gminy oraz zamierzenia inwestycyjne właściciela terenu (Gminy) ustala się w granicach przedmiotowych działek w miejscowości Mała Wieś obszar działań inwestycyjnych o funkcji zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

### **2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania**

Analizowany obszar stanowić będzie strefę kształtowania układu osadniczego związanego z urbanizującą się przestrzenią wsi gminnej. Celem jest uczynienie przestrzennych granic inwestowania, wskazanie zasad mieszania funkcji dla sprawniejszego funkcjonowania struktury, zasady jej podziału oraz warunki użytkowania tego obszaru.

Przekształcenia mają cechy intensyfikacji procesów inwestycyjnych, urbanizacyjnych związanych z rolą wsi gminnej jako ośrodka koncentracji funkcji mieszkaniowych i usługowych.

Rozmieszczenie nowych funkcji i zakres ich mieszania określa się jako:

- obszar działań inwestycyjnych o funkcji zabudowy mieszkaniowo-usługowej – zabudowa jednorodzinna i zabudowa usługowa, zaleca się kształtowanie zabudowy o niskiej intensywności,

#### **2.1. Standardy zabudowy w strefie funkcjonalnej**

Proponuje się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

■ zabudowa mieszkaniowa: wskaźnik intensywności zabudowy brutto 0,3-0,5, max. % zabudowy działki – 50%, max. wysokość budynków – 9m, wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – min. 40%,

■ zabudowa usługowa: wskaźnik intensywności zabudowy brutto 0,3-0,6, max. % zabudowy działki – 60%, max. wysokość budynków – 12m, wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – min. 30%,

### **3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów**

*Na przedmiotowym terenie nie występują prawne formy ochrony przyrody.*

*W ramach ochrony środowiska ustala się następujące zasady:*

- 1) uporządkowana gospodarka ściekowa i odpadami stałymi – zakaz odprowadzania ścieków do gruntu,
- 2) zaopatrzenie w ciepło z wykorzystaniem proekologicznych czynników grzewczych,
- 3) zachowanie i realizację zieleni wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych,
- 4) maksymalne wykorzystanie istniejącej zieleni w zagospodarowaniu, ochrona i utrzymanie istniejących układów zieleni wysokiej, w tym zadrzewień przydrożnych, śródpolnych,
- 5) zachowanie minimalnej wielkości powierzchni biologicznie czynnej działki odpowiednio do rodzaju przeznaczenia terenu,
- 6) zachowanie cieków i rowów melioracyjnych 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,
- 7) zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku stosownie do klasyfikacji akustycznej terenów ustalonej w odniesieniu do przeznaczenia terenu,
- 8) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz budowy zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi,
- 9) eksploatacja instalacji w ramach funkcji usługowej nie może powodować przekroczenia standardów jakości powietrza (wynikających z emisji gazów, pyłów, zapachów, hałasu, promieniowania itp.) poza terenem, do którego prowadzący instalację posiada tytuł prawny.

### **4. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego**

*W związku z brakiem zasobów kulturowych na przedmiotowym terenie nie ustala się zasad ich ochrony.*

### **5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

*Obsługę komunikacyjną przekształcanego terenu zapewniają istniejące drogi:*

*gminne - bezpośrednia obsługa terenów przyległych lub poprzez drogi dojazdowe lub wewnętrzne.*

*W zakresie rozwoju systemów komunikacji określa się:*

*zapewnienie dostępności komunikacyjnej poprzez budowę dróg dojazdowych: o szerokości w liniach rozgraniczających min. 10m. zapewniających bezpośrednią obsługę terenów przyległych,  
rozbudowę, modernizację i budowę układu komunikacyjnego: dróg dojazdowych, wewnętrznych dla obsługi terenów potencjalnego rozwoju osadnictwa,*

*W zakresie rozwoju systemów infrastruktury technicznej określa się:*

- zachowanie obiektów, urządzeń oraz przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej: wodociągowych, elektroenergetycznych, telekomunikacyjnych,
- rozbudowę istniejących systemów poprzez budowę sieci rozbiórczych w celu zaopatrzenia w media terenów rozwojowych,

- rozwiązanie gospodarki ściekowej w oparciu o zbiorczy system kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem ścieków na oczyszczalnię we wsi, dopuszcza się tymczasowo gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach i wywóz na oczyszczalnię,
- 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 zgodnie z art. 46 Ustawy.
- rozwiązanie gospodarki odpadami – włączenie do gminnego systemu gospodarki odpadami.

Zmiana przeznaczenia gruntów zmeliorowanych wymaga przebudowy istniejących urządzeń melioracyjnych z bezwzględnym zachowaniem tej części systemu, która przeprowadza wody melioracyjne z terenów sąsiadujących.

#### **6. Rozmieszczenie inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym**

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 nie rozmieszcza się na terenie analizowanej działki inwestycji 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. Zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych - zmiana przeznaczenia terenów gruntów rolnych w III klasie bonitacyjnej oraz terenów leśnych, na cele nierolnicze wymaga uzyskania zgody odpowiednich organów w ramach procedury sporządzania planu.

#### **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 związku z funkcją terenu nie ustala się kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej. Tereny w obrębie przedmiotowej działki do czasu realizacji zabudowy mogą być użytkowane rolniczo.

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

Nie występuje zagrożenie powodziowe i osuwaniem 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 dotyczy*

**13. Granice terenów zamkniętych i inne obszary problemowe.**

*Nie występują.*

**14. Uzasadnienie przyjętych rozwiązań w zmianie Studium**

*Tereny objęte zmianą Studium we wsi gminnej Mała Wieś stanowią rolniczą przestrzeń produkcyjną o dobrych walorach agroekologicznych. Obecnie ich rolnicze użytkowanie jest mało opłacalne ze względu na małe arealy, rozdrobnioną strukturę gruntów oraz sąsiedztwo istniejącej zabudowy. Określane w sporządzanej zmianie Studium kierunki zagospodarowania wypełniają tkanę urbanizacyjną wsi.*

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

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

**15. Synteza ustaleń projektu zmiany Studium**

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

- *obszar działań inwestycyjnych o funkcji zabudowy mieszkaniowo-usługowej realizowanej poprzez zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zabudowę usługową.*

**b) obszary zainwestowania publicznego**

Przyjmując układ obsługi gminy przez wieś gminną Mała Wieś i m. Płock za przestrzennie poprawny, podkreślić należy potrzebę doinwestowania obszaru gmin do standardów rozwoju zrównoważonego, szczególnie zabezpieczając obszary ekstensywnego rolnictwa.

Rozwój sektora usługowego, mieszkalnictwo, wyznaczenie terenów rozwojowych zobowiązuje gminę do zabezpieczenia terenów i realizację inwestycji celu publicznego.

Poza celami technicznymi należy zapisać w celach publicznych rozbudowę funkcji edukacyjnych, zdrowotnych i promocyjnych.

Politykę lokalizacyjną celu publicznego gmina realizuje w formie planów zagospodarowania opracowanych dla całych obszarów lub terenów funkcjonalnych w powiązaniu z podstawowymi elementami zagospodarowania jednostki osadniczej.

#### c) obszary turystyki i wypoczynku

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

Naturalne korzystne warunki do rozwoju funkcji rekreacyjnej mają obszary wzdłuż rzeki Wisły położone na południe od drogi krajowej nr 62.

Polityka lokalizacyjna winna ustalić standardy dla tych obszarów:

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

### 1.2.3. Obszary produkcji rolnej i leśnej

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

Działania gminy w tym obszarze koncentrować się winny na:

- ochronie rolniczej przestrzeni produkcyjnej lokalizując zabudowę mieszkaniową i usługową w ośrodkach obsługi wsi w strefie koncentracji zabudowy zagrodowej
- wspieraniu różnych form usług dla rolnictwa wzbogacających ofertę miejsc pracy dla ludzi odchodzących z produkcji rolnej

- inicjowaniu tworzenia przestrzeni dla producenckich organizacji obrotu i przetwórstwa produktów rolnych,
- restrukturyzacja produkcji rolniczej w kierunku produkcji leśnej na obszarach gruntów klas bonitacyjnych V, VI,

Pozostała część gminy - zakwalifikowana do strefy restrukturyzacji funkcjonalnej obszarów - podlegać będzie istotnej przebudowie.

Będzie następowała transformacja funkcjonalna przestrzeni rolniczych w obszary rekreacji, w nowe funkcje mieszkaniowe, w nowe funkcje usługowo – przemysłowe. Głębokie zmiany w zagospodarowaniu tych terenów wymagają rozwinięcia przyjętych kierunków rozwoju w postaci programu restrukturyzacyjnego i odpowiednich planów zagospodarowania przestrzennego (tereny turystyczne, usługowe, przyrodnicze, zalesienie).

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

#### **1.2.4. Infrastruktura techniczna**

Większość działań związana jest z całością obszaru gminy.

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

Podstawowe obszary działań to:

- spięcie istniejących stacji wodociągowych w Przykorach i Główczyńie
- obszary o zwartej zabudowie istniejącej i przewidziane do rozwoju – przewidzieć należy uporządkowanie gospodarki ściekowej poprzez realizację kanalizacji lokalnych z małymi oczyszczalniami, dla Wilkanowa, Orszymowa, Lasocina, Nowosina i Święcie

- dla obszarów północnych rozwiązać możliwość budowy wspólnej oczyszczalni na bazie urządzeń kanalizacyjnych w b.PGR Dzierzanowo.  
Tereny nadwiślańskie wymagają opracowania dot. sposobu zabudowy w aspekcie istniejącego zagrożenia powodziowego.
- obszary o luźnej zabudowie i właściwej budowie geologicznej należy zainteresować budową przydomowych oczyszczalni
- do czasu realizacji gazociągu wysokiego ciśnienia relacji Zdziar W. (gm. Starożreby) – Czerwińsk gmina nie będzie mogła realizować sieci gazowej wg. opracowanej koncepcji
- gmina nie posiada własnego składowiska odpadów – należy realizować program selektywnego gromadzenia odpadów opracowany przez Związek Gmin Regionu Płockiego
- sieć elektroenergetyczna w gminie generalnie wymaga modernizacji i budowy nowych urządzeń w związku ze wzrostem obciążeń i obowiązujących przepisów
- w celu poprawy obsługi mieszkańców w zakresie telekomunikacji konieczna jest ich rozbudowa.

### **1.2.5. Komunikacja**

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

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

Szansą rozwojową dla gminy jest modernizacja drogi krajowej Nr 62 relacji Płock – Warszawa jako aktywizacji terenów, wzmocnienie produkcji a tym samym i aktywności społeczeństwa gminy.

Ponadto cele rozwojowe gminy wskazują na potrzebę domknięcia układu komunikacyjnego gminy w południowej części gminy (obsługa terenów rekreacji) uzupełniając układ drogowy lokalny i system ścieżek rowerowych, pieszych i konnych.

Niezależnie od lokalizowania zadań rządowych i samorządowych województwa na obszarze gminy za obszar przekształceń komunikacyjnych należy uznać tereny rozwojowe działalności produkcyjno-handlowo-usługowych.

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

## **2. Realizacja polityki przestrzennej**

### **2.1. Obszary wymagające objęcia miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego i koncepcjami urbanistycznymi**

Regulacje przestrzenne zapewniające realizację przyjętych celów rozwojowych muszą obejmować swoim zasięgiem między innymi następujące zagadnienia:

- zabezpieczenie interesów publicznych i obywateli
- uciążliwość inwestycji dla środowiska
- zmiany jakie inwestycja wywoła w strukturze przestrzennej.

Powyższe zagadnienia występują w obszarach:

- przekształceń struktury funkcjonalnej lub przestrzennej
  - a) obszary lokalizacji inwestycji celu publicznego
  - b) obszary zespołów zabudowy mieszkaniowej
  - c) obszary ośrodków i obiektów usług, handlu i przemysłu
  - d) obszary zespołów zabudowy rekreacyjnej i wypoczynku
  - e) obszary koncentracji przedsięwzięć sektora prywatnego
  - f) obszary restrukturyzacji lub rewitalizacji
- funkcji ochronnych elementów środowiska przyrodniczego i kulturowego.

Uznaje się za niezbędne opracowanie w kolejności wynikającej z potrzeb

– planów miejscowych dla:

1) zespołów osadniczych terenów wsi gminnej Mała Wieś, Podgórze, Brody i innych terenów funkcjonalnych w miarę potrzeb określonych przez Radę Gminy.

Zakres terenowy tych planów winien obejmować minimum obszary jednorodne funkcjonalnie w danej jednostce osadniczej np. zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usług, zabudowa produkcji

2) terenów zabudowy rekreacyjnej wyznaczonych jako wyodrębnione fizjograficznie i przestrzennie zespoły zabudowy o wysokich wartościach krajobrazowych (wybrane tereny wsi Zakrzewo, Podgórze, Chylin)

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

– koncepcji urbanistycznych i planów ochrony:

1) terenów rozwojowych Węgrzynowo, Brody Duże i koncentracji inwestycji sektora prywatnego oraz terenów rekreacyjnych

2) terenów ochrony wartości przyrodniczych (parki, rezerваты) i kulturowych.

## 2.2. Priorytety celów publicznych

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

Za najważniejsze uznaje się zadania:

a) zapobiegające negatywnym procesom:

- ochrona wartości przyrodniczych i kulturowych (wprowadzenie zadań ponadlokalnych do planów miejscowych)
- budowa instytucji pomagających procesom restrukturyzacji wsi i przeciw działającym powstawaniu sfery ubóstwa

- poprawianie standardów w zakresie wyposażenia w infrastrukturę techniczną.
- b) stymulujące rozwój gminy:
- wyznaczenie obszarów strategicznych dla inwestycji
  - promocja gminy
  - wzrost wykształcenia i świadomości mieszkańców.

## **2.3. Uwarunkowania realizacji polityki przestrzennej**

**2.3.1.** Ustalenie Studium dot. wyznaczenia podstawowych zadań dostarcza gminie danych o wszystkich obszarach życia społecznego i gospodarczego. Daje podstawę do określania hierarchii, ich koordynowania z zadaniami ponadlokalnymi, monitorowanie i korygowanie.

### **2.3.2. Środki i źródła ich pozyskania**

Realizacje celów rozwojowych wymagają wygospodarowania lub pozyskania środków.

Wygospodarowane środki należy kierunkować na rozwój dziedzin gospodarki przynoszących dochody. Należy podkreślić słabość ekonomiczną gminy w relacji do niezbędnego zakresu celów zabezpieczających rozwój gminy.

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

Źródłem pozyskania środków są również programy pomocowe związane z procesem przygotowań naszej gospodarki do wejścia w struktury Unii Europejskiej. Pozyskiwanie środków z tych programów wymaga przygotowania i edukacji społeczności gminy. Świadomość zachodzących zmian, własnych możliwości i efektów działań wynikających z kierunków otwiera możliwości dokonania słuszych wyborów i odwagi oraz konsekwencji w ich realizacji.