

WÓJT GMINY GOSTYNIN



STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GOSTYNIN

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

ZMIANA W ZAKRESIE WYZNACZONYCH TERENÓW W
MIEJSCOWOŚCIACH: MYSŁOWNIA NOWA, ZABORÓW NOWY, HUTA
ZABOROWSKA, POMARZANKI, OSINY, CHOINEK, KIELPIENIEC,
STANISŁAWÓW SKRZAŃSKI, ROGOŻEWEK, STRZAŁKI, SKRZANY,
PODGÓRZE, BIERZEWICE, GULEWO

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr 37/VI/2011
Rady Gminy w Gostyninie
z dnia 31 marca 2011r.

SPIS TREŚCI:

str.

1. Podstawa prawna opracowania.	3
2. Wstęp.	3
2a. <i>Uwarunkowania rozwoju</i>	5
3. Diagnoza uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy.	11
4. Funkcje gminy Gostynin.	14
5. Cele rozwoju gminy Gostynin.	14
6. Funkcjonalno – przestrzenna struktura gminy.	18
7. Ustalenia w zakresie kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.	19
<i>Kierunki zagospodarowania przestrzennego dla wyznaczonych terenów</i>	22
8. Ustalenia w zakresie ochrony dóbr kultury.	27
9. Ustalenia w zakresie kierunków rozwoju infrastruktury technicznej.	29
10. Kierunki rozwoju komunikacji.	32
11. Elementy realizacji polityki przestrzennej.	35

1. PODSTAWA PRAWNA OPRACOWANIA.

Uchwała Nr 28/IV/2003r. Rady Gminy Gostynin z dnia 17.02.2003r. w sprawie sporządzenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gostynin.

- 1.1a.** *Uchwała Nr 239/XL/2010 Rady Gminy Gostynin z dnia 23.04.2010 roku. w sprawie sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gostynin dla wyznaczonych obszarów*
- 1.2.** Ustawa z dnia 07.07.1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. Urz. z 1999r. Nr 15 poz. 139) z późniejszymi zmianami.
- 1.3.** Plan ochrony Gostynińsko-Włocławskiego Parku Krajobrazowego zatwierdzony Rozporządzeniem Wojewody Płockiego nr 19/97 z dnia 20.02.1997r. (Dz. Urz. Woj. Płockiego Nr 5 poz. 33).
- 1.4.** Ustawa z dnia 16 października 1991r. o ochronie przyrody.
- 1.5.** Rozporządzenie Wojewody Mazowieckiego nr 60 z dnia 24 lipca 2002r. w sprawie wprowadzenia obszarów chronionego krajobrazu (Dz. U. Woj. Maz. Nr 203 z dnia 3 sierpnia 2002r. poz. 4938).

2. WSTĘP.

Opracowanie p. n. „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” jest podsumowaniem cyklu prac nad „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gostynin”.

Całość prac wykonanych w 2003r. obejmuje:

etap I – diagnozę stanu zagospodarowania przestrzennego gminy

etap II – analizę przestrzenną uwarunkowań rozwoju społeczno - gospodarczego

etap III – koncepcję rozwoju przestrzennego gminy

etap IV – projekt studium

etap V – projekt studium - materiał do zatwierdzenia przez Radę Gminy Gostynin.

Dokument pod nazwą „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gostynin” jest podstawą koordynacji wszystkich miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, decyzji i przedsięwzięć realizacyjnych samorządu, jest bowiem opracowaniem określającym politykę w zakresie gospodarki przestrzennej gminy. W studium uwzględnione są ustalenia strategii rozwoju województwa. Studium nie jest przepisem gminnym i nie stanowi podstawy do wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

W studium określa się w szczególności:

- obszary objęte lub wskazane do objęcia ochroną na podstawie przepisów szczególnych,
- lokalne wartości zasobów środowiska przyrodniczego i zagrożenie środowiskowe,
- obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej, w tym wyłączone z zabudowy,
- obszary zabudowane, ze wskazaniem w miarę potrzeby, terenów wymagających przekształceń lub rehabilitacji,
- obszary, które mogą być przeznaczone pod zabudowę, ze wskazaniem, w miarę potrzeby, obszarów przewidzianych do zorganizowanej działalności inwestycyjnej,
- kierunki rozwoju komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym obszary, na których będą stosowane indywidualne i grupowe systemy oczyszczania ścieków, a także tereny niezbędne do wyznaczania ścieżek rowerowych,
- obszary, dla których sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jest obowiązkowe na podstawie przepisów szczególnych lub ze względu na istniejące uwarunkowania,
- obszary, które mogą być przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, wynikającą z potrzeby zaspakajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

Przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy każdorazowo określić stopień zgodności (lub niezgodności) przyjętych rozwiązań z rozwiązaniami przyjętymi w studium. Należy o tym poinformować radę gminy.

Wyznaczonym w studium strefom i obszarom przypisane są wiodące funkcje. Oznacza to, że rekomendowane jest lokalizowanie obiektów i urządzeń, które są w pełni zgodne z tą funkcją lub co najmniej nie będą z nią w kolizji.

W związku ze zmianą polityki przestrzennej gminy odnośnie zagospodarowania wyznaczonych obszarów we wsiach: MYSŁOWNIA NOWA, ZABORÓW NOWY, HUTA ZABOROWSKA, POMARZANKI, OSINY, CHOINEK, KIELPIENIEC, STANISŁAWÓW SKRZAŃSKI, ROGOŻEWK, STRZAŁKI, SKRZANY, PODGÓRZE, BIERZEWICE, GULEWO, Rada Gminy Gostynin podjęła Uchwałę Nr 239/XL/2010 z dnia 23 kwietnia 2010r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gostynin” określając jako zakres zmian tereny w miejscowościach:

Mysłownia Nowa – dz. nr ewid. 193/13, 192/6,

Zaborów Nowy – dz. nr ewid. 192, 193,

Huta Zaborowska – część dz. nr ewid. 8/7,

Pomorzanki – dz. nr ewid. 65/1, 66/1, 67/1, 119/3,

Osiny – dz. Nr ewid. 17,

Choiniek – dz. Nr ewid. 16,

Kielpieniec – dz. nr ewid. 219/2,

Stanisławów Skrzański – dz. nr ewid. 13/1,

Rogożewek – dz. nr ewid. 50/7, 50/8, 50/10, 50/11, 50/14, 50/15,

Strzałki – dz. nr ewid. 366, 308/3,

Skrzany – dz. nr ewid. 25/1,

Podgórze – dz. Nr ewid. 94/1, 94/3,

Bierzewice – dz. nr ewid. 57, 116,

Gulewo dz. nr ewid. 17, 32, 85/9,

Rębów – dz. nr ewid. 35, 149, 162.

Powyższa sytuacja ma związek z restrukturyzacją obszarów wiejskich i ich wielofunkcyjnym rozwojem, co w zakresie funkcji mieszkaniowo-usługowych i turystyczno-rekreacyjnych ma związek z walorami środowiska przyrodniczego i sąsiedztwem miasta Gostynina. Natomiast w zakresie rozwoju funkcji eksploatacji kopalni (Pomorzanki, Gulewo, Zaborów Nowy, huta Zaborowska, Osiny) zmiana przepisów odrębnych dotyczących terenów

przeznaczonych pod eksploatację kopalni wymusza uzgodnienie z Wójtem na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku jego braku na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, koncesji na wydobywanie. Zasoby geologiczne na w/w obszarach są obecnie rozpoznawane. Dokumentacja geologiczna została opracowana jedynie dla złoża kruszywa naturalnego (piasku) „Zaborów Nowy” w kategorii C₁. W toku prac nad studium zrezygnowano ze zmiany polityki przestrzennej dla terenów w miejscowościach Rębów i Gulewo (dz. nr 85/9) oraz dla działki nr ewid. 17 w Osinach w wyniku uwzględnienia uwagi mieszkańców wsi złożonej na etapie wyłożenia dokumentu do publicznego wglądu.

Treść zmiany Studium wyróżniono kursywą.

2a. UWARUNKOWANIA ROZWOJU

1. Stan zagospodarowania terenu

Obszar objęty zmianą Studium dotyczy miejscowości położonych w środkowej i południowej części gminy. Według ewidencji są to grunty orne i pastwiska o niskiej klasie bonitacyjnej V i VI. Użytki zielone (łąki i pastwiska) zajmują niewielką część powierzchni objętej zmianą Studium (częściowo Gulewo, Osiny). Łącznie powierzchnia objęta zmianą polityki przestrzennej obejmuje ok. 85ha i dotyczy ok. 0,3 % powierzchni gminy. Przedmiotowe tereny stanowią przeważnie grunty użytkowane rolniczo – pola uprawne, wzdłuż rowów i cieków - porośnięte drzewami, krzewami i trawą, często odlogowane ze względu na małą opłacalność rolnictwa i sąsiedztwo terenów zabudowanych. Granice terenów objętych zmianą „Studium” wskazano na załączniku graficznym.

2. Stan ład przestrzennego i wymogów jego ochrony

Obecnie powierzchnia analizowanych terenów o niskich walorach agroekologicznych użytkowana jest rolniczo lub odlogowana, często stanowiąc nieużytki porośnięte roślinnością segetalną. Na użytkach zielonych rozwija się roślinność segetalna i zilorosła. Występujące zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne, wzdłuż rowów i cieków mają charakter zieleni nieurządzonej. W pobliżu terenów objętych zmianą Studium funkcjonuje i rozwija się zabudowa mieszkaniowa i usługowa na podstawie decyzji o warunkach zabudowy. Planowane tereny do rozwoju układu osadniczego stanowią w większości kontynuację wyznaczonej w obowiązującym dokumencie strefy potencjalnego rozwoju osadnictwa. Na terenie i w sąsiedztwie potencjalnych dokumentowanych złóż prowadzono w nieznacznym zakresie wydobywanie piasku na lokalne potrzeby budownictwa ogólnego i drogowego. Wyrobiska nie są rekultywowane. Na skarpach dawnych wyrobisk pojawia się roślinność stanowiąca sukcesję roślinności występującej w sąsiedztwie: porosty, trawy, chwasty, samosiejki sosny, brzozy.

Układ komunikacyjny tworzą drogi wojewódzka, powiatowe i lokalne o nawierzchni asfaltowej i dojazdowe w większości o nieutwardzonej nawierzchni i zmiennych parametrach technicznych.

3. Stan środowiska przyrodniczego

Obszar gminy Gostynin leży na styku 4 jednostek fizycznogeograficznych - mezoregionów:

- Równina Kutnowska obejmuje obszar na wschód od linii kolejowej Płock – Kutno (Podgórze, Mysłownia, Stanisławów Skrzański, Kiełpieniec, Skrzany), jest to równina denudacyjna, charakteryzuje się płaską powierzchnią terenu wzniesionego od 90m do 110m

n.p.m. urozmaiconą doliną rzeki Osetnicy, granicę zachodnią tworzą moreny kutnowskie oddzielające Równinę od wysoczyzny Kłodawskiej

- Kotlina Płocka zajmuje północną część gminy (Choinek, Bierzewice, Rogożewek), mezoregion obejmuje pas terenu na lewym brzegu Wisły w formie piaszczystego rozległego tarasu z formami polodowcowymi i wydłami porośniętego lasem
- Pojezierze Kujawskie – urodzajna kraina rolnicza obejmuje środkowo-zachodnią część gminy (Gulewo), południową granicę wyznacza linia najdalszego zasięgu ostatniego zlodowacenia stanowiąca wyraźną granicę krajobrazową,
- Wysoczyzna Kłodawska zajmuje południowo-zachodnią część gminy (Pomarzanki, Nowy Zaborów, Huta Zaborowska, Osiny, Strzałki), jest to morenowa równina denudacyjna.

Położenie gminy na styku czterech jednostek fizycznogeograficznych wskazuje na dużą różnorodność rzeźby. Wysokości bezwzględne zawierają się w granicach od 80m n.p.m. w północnej części doliny Skrwy do ponad 127m n.p.m. w południowo-zachodniej części gminy. Zasadniczą rolę w ukształtowaniu rzeźby terenu odegrał lądolód zlodowacenia bałtyckiego – pierwotna rzeźba terenu zachowała się w lasach. Efektem działalności lodowca oraz procesów postglacjalnych jest wykształcenie się charakterystycznych dla rejonu Gostynina form geomorfologicznych: ozy, rynny i jeziora polodowcowe. Oz gostyniński rozciąga się południkowo na obszarze całego miasta, w jego obrębie występują zagłębienia bezodpływowe oraz kulminacje wzniesień. Po jego wschodniej stronie wykształciła się na skutek procesów erozyjnych rynna lodowcowa stanowiąca obecnie koryto rzeki Skrwy Lewej. Efektem erozyjnej działalności lodowca było też wykształcenie kilkudziesięciu mis jeziornych – dzisiejsze jeziora o różnej wielkości i kształcie są elementem charakterystycznym dla północno-zachodniej części gminy. Urozmaicenie rzeźby obszaru gminy wyraża się także w dużej zmienności spadków terenu – największe powyżej 10° dotyczą głównie zachodniej i południowej części.

Geologicznie obszar objęty zmianą Studium położony jest w obrębie Wału Pomorsko-Kujawskiego, który przebiega na kierunku północny-zachód – południowy – wschód. Osady jury reprezentowane są przez trzy ogniwa stratygraficzne: lias (piaskowce, iłowce, mułowce), dogger (piaskowce z wkładkami iłowców), malm (wapienie). Trzeciorzędowe osady o miąższości ok. 100m reprezentowane są przez warstwę piasków drobnodziarnistych i piasków pylastych z marglami. Na całej powierzchni gminy zalegają utwory czwartorzędowe reprezentowane głównie przez plejstocenyjskie piaski i żwiry. W północnej części akumulacji rzecznej i wodnolodowcowej (Choinek, Bierzewice, Rogożewek), na pozostałym obszarze akumulacji wodnolodowcowej. Zmienna miąższość tych utworów zawiera się w przedziale od kilkunastu do ponad 130m. W dolinach rzek i zagłębieniach terenu zalegają holocenyjskie mady, mułki, namuły, ily i piaski akumulacji rzecznej oraz torfy i gytie. Oz gostyniński zbudowany jest z warstwowych piasków z warstwami lub domieszką żwirów. Rozpoznana budowa geologiczna złoże „Zaborów Nowy” wskazuje na występowanie złoże piaskowego do głębokości 8,5m od powierzchni terenu.

Warunki gruntowe na analizowanych terenach są korzystne dla budownictwa..

Obszar objęty opracowaniem znajduje się w dorzeczu Wisły, należy do zlewni rzeki Skrwy Lewej, Osetnicy i Rakutówki. Wody powierzchniowe reprezentowane są przez w/w rzeki i jeziora. Wszystkie cieki mają charakter drenujący. Rzeka Skrwa na całym odcinku stwarza zagrożenie powodziowe, w zurbanizowanej strefie miasta jest uregulowana. Strefa bezpośredniego zagrożenia powodzią – zasięg wielkiej wody o prawdopodobieństwie 1%, ma zmienną szerokość, największy jej zasięg dotyczy doliny rzeki na północ od miasta.

Monitoringiem jakości wód objęto rzekę Skrwę Lewą, której ogólny stan wód, według ostatnich badań w 2008r. w punkcie pomiarowym Czarty, określono jako zły (V klasa - wody złej jakości). Wody rzeki charakteryzowały się umiarkowanym potencjałem ekologicznym, ocena elementów biologicznych – 2, fizykochemicznych - 3. Zarówno Skrwa Lewa jak i Osetnica uzyskały stan ekologiczny umiarkowany. O takim stanie zdecydowały wyniki badań fizykochemicznych (wysoka zawartość związków azotu i fosforu), bowiem stan elementów

biologicznych (z wyjątkiem Skrwy poniżej Gostynina) był dobry i bardzo dobry. W omawianych rzekach nie określono stanu chemicznego wód. Ogólna klasyfikacja wykazała, że wszystkie badane jednolite części na obszarze gminy posiadają zły stan wód.

Użytkowe poziomy wodonośne na terenie gminy Gostynin związane są z piętrami osadów czwartorzędowych, w mniejszym stopniu – z trzeciorzędowym i kredowym.

Woda podziemna wypełnia wszystkie osady piaszczysto-żwirowe akumulacji rzecznej i zastoiskowej, występujące w obrębie i poniżej utworów organicznych i organiczno-mineralnych. Czwartorzędowe piętro wodonośne stanowią osady piaszczyste i piaszczysto-żwirowe występujące pod glinami zlodowacenia Warty. Głębokość występowania głównego poziomu użytkowego wód tego piętra jest zmienna i zawiera się w granicach od 15m p.p.t. do 50m p.p.t. Zwierciadło wód poziomu czwartorzędowego ma na ogół charakter napięty, lokalnie – swobodny. Wydajność potencjalna studni ujmujących wody tego poziomu waha się w granicach 50-70 m³/h i 30-50 m³/h. Wody z utworów czwartorzędowych charakteryzują się podwyższoną zawartością żelaza, manganu oraz średnią zawartością pozostałości suchej.

Znacznie głębiej w strefie 50-100m p.p.t. – zalega trzeciorzędowe piętro wodonośne. Występuje ono w utworach piaszczystych miocenijskich (piaski drobno- i średnioziarniste, lokalnie z domieszką pyłu węglowego) o miąższości ok. 20-40 m, pod izolacją słabo przepuszczalnych utworów (gliny zwalowe, ropy pliocenijskie), jest zasilane przez infiltrację z piętra czwartorzędowego. Zwierciadło wody stabilizuje się tuż pod zwierciadłem wód piętra czwartorzędowego i ma charakter napięty. Wydajność otworów eksploatacyjnych wynosi od 26 m³/h do 35 m³/h, potencjalną wydajność dla tego poziomu określono na 70-120 m³/h.

Analizowane obszary leżą w zasięgu GZWP Nr215 - Subniecka Warszawska, który obejmuje wody podziemne występujące w osadach trzeciorzędowych. Szacunkowe zasoby dyspozycyjne z tej jednostki wynoszą 250 000m³/dobę, a głębokość ujęć wód czerpiących wodę wynosi 160m. Zbiornik ten jest dobrze izolowany od powierzchni.

Pierwsze zwierciadło wody gruntowej na przeważającym obszarze gminy zalega na głębokości około 2 m p.p.t. Liczne są jednak obniżenia terenowe, oczka wodne i podmokłości, towarzyszące ciekom i rzekom (część terenu we wsi Osiny, Huta Zaborowska, Strzałki) gdzie wody gruntowe zalegają w strefie głębokości 0- 1m p.p.t. Wody tworzą ciągły poziom o zwierciadle swobodnym utrzymujący się w utworach łatwo przepuszczalnych. Głębokość występowania uzależniona jest od intensywności i długotrwałości opadów. Na terenie złoża „Zaborów Nowy” stwierdzono zaleganie jednego poziomu wód gruntowych o zwierciadle swobodnym, poziom wody nawiercono na głębokościach od 2,5m p.p.t do 4,2m p.p.t.. Przypowierzchniowe wody gruntowe zagrożone są migracją zanieczyszczeń wraz z infiltrującą wodą opadową – piaski, głębsze poziomy izolowane są warstwą glin.

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

Tereny objęte zmianą polityki przestrzennej zajmują gleby bielcowe o niskich walorach przyrodniczych i przydatności do produkcji rolniczej - głównie gleby kompleksu żyniego słabego i lubianowego (klasa V, VI). Nie występują grunty orne podlegające ochronie prawnej. Niewielki procent analizowanego obszaru stanowią średnie użytki zielone. Ze względu na położenie wsi w sąsiedztwie miasta Gostynina, walory krajobrazowe, małe arealy gospodarstw i nie najlepsze walory agroekologiczne gleb następuje w otoczeniu rozwój budownictwa i gospodarka rolna staje się nieopłacalna, gleby ulegają też degradacji poprzez absorpcję zanieczyszczeń z atmosfery i komunikacyjnych. Zachodzące zmiany strukturalne na wsi powodują zmniejszanie się terenów rolnych na rzecz terenów budowlanych.

Znaczna część gminy Gostynin wchodzi w skład systemu obszarów chronionych o najwyższych walorach przyrodniczo – krajobrazowych o znaczeniu ponadregionalnym:

- otulina Gostynińsko-Włocławskiego Parku Krajobrazowego (Bierzewice, Rogożewek, Choinek),
- Obszar Chronionego krajobrazu Dolina Skrwy Lewej (Mysłownia Nowa, Podgórze, Stanisławów Skrzański, Kiełpieniec, Skrzany, Osiny, Strzałki).

Miejscowości Gulewo, Huta Zaborowska, Zaborów Nowy, Pomarzanki położone są poza zasięgiem wielkoprzestrzennych form ochrony przyrody

Według projektu planu ochrony GWPK część obszaru położona w otulinie Parku określona jest jako jednostka IIB – równiny z rozbudowanym systemem dolin. Jest to jednostka niejednorodna hydrologicznie, wody podziemne występują na głębokości os 0,5m do kilku metrów. Roślinność rzeczywista stanowi drobnopowierzchniowa mozaika pól uprawnych, wilgotnych i świeżych łąk oraz pastwisk, szuwarów zarośli łozowych, olsów i łęgów z mozaikami młodników sosnowych i muraw szcztlichowych o średniej udziale fitocenoz o cechach naturalnych i udziale gatunków chronionych. Roślinność potencjalną reprezentują siedliska boru mieszanego w części zachodniej oraz siedliska grądu subkontynentalnego oraz łągu jesionowo-olszowego w części wschodniej. Na przestrzeni ostatnich lat zaobserwowano zmiany w sposobie użytkowania i zagospodarowania terenu – sukcesja drzewostanów liściastych na łąkach, przekształcenie drzewostanów sosnowych w mieszane, rozwój śródpolnych zadrzewień, powstanie kompleksów zabudowy letniskowej, zagrodowej, mieszkaniowej.

Na pozostałych terenach i w ich otoczeniu nie występują zwierzęta ani rośliny wymagające szczególnej ochrony. Roślinność naturalna jest odbiciem cech siedliska oraz klimatu i ma piętno kontynentalne. Szata roślinna odznacza się pewnym stopniem antropogenicznego przekształcenia, reprezentują ją rośliny uprawne: zboża, okopowe, warzywa, zbiorowiska segetalne (chwasty) oraz zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne i przydrożne, zielen ogrodów przydomowych, parku (sztuczne kombinacje drzew), roślinność łąkowa związana z dolinami cieków i rzek. Opracowywany teren charakteryzuje się małą różnorodnością szaty roślinnej i udziałem fitocenoz o cechach naturalnych. Charakterystyka roślinności rzeczywistej przedstawia się następująco: w kompleksie pól uprawnych wyróżnić można ciągi podmokłości z roślinnością zaroślową (zbiorowiska turzycowe - kępy krzewów, zarośla wierzbowe i trzcina pospolita) i leśną (olsy), szuwarową i łąkową (trawy i ziołorośla), drobne kompleksy leśne budują drzewostany głównie liściaste, we wschodniej części kompleksy leśne zdominowane są przez sosnę.

Na terenach nie zagospodarowanych dominują zbiorowiska roślinności segetalnej (chwasty polne). Większość to gatunki synantropijne - rośliny ruderalne, towarzyszące zabudowaniom, terenom użytkowanym pastwiskowo, rośliny przydrożne.

Zagrożenia środowiska przyrodniczego wynikają głównie z warunków wodnych – wody podziemne zagrożone są migracją zanieczyszczeń wraz z infiltrującą wodą opadową, zagrożone są też spływem zanieczyszczeń obszarowych i z terenów zainwestowanych o nieuporządkowanej gospodarce ściekowej oraz w wyniku presji na lokalizowanie zabudowy. Płytkie zbiorniki wodne zarastają poprzez nasuwanie się na powierzchnię kożucha roślinnego z roślinności szuwarowej.

Gmina Gostynin należy do obszarów o najniższych opadach atmosferycznych – średnio rocznie 500-550 mm (wielkość charakterystyczna dla obszarów leśno-stepowych), przy czym liczba dni z opadem również jest niewielka. Pokrywa śnieżna zalega średnio 60 dni w roku. Wilgotność powietrza jest mała, a parowanie terenowe wynosi średnio w roku 510 mm. Średnia roczna temperatura powietrza utrzymuje się na poziomie 7,7⁰C, temperatura półroczna zimowego wynosi średnio 0,8⁰C, letniego 14,5⁰C. Miesiącem z najwyższymi zanotowanymi w ciągu roku temperaturami jest na ogół lipiec 18,5⁰C, z najniższymi – luty -14,5⁰C. Średnia prędkość wiatru wynosi 3,4 m/s, przeważają wiatry z kierunku zachodniego.

Obszar gminy posiada dobre warunki higieny atmosfery, wykonane w 2008r. oceny stanu jakości powietrza w strefie płocko-płońskiej ze względu na zdrowie ludzi i ochronę roślin, wykazały w obu grupach klasę A. Na pogorszenie warunków aerosanitarnych wpływają: niska emisja energetyczna oraz niezorganizowane źródło hałasu i zanieczyszczenie powietrza emisją spalin samochodowych głównie wzdłuż drogi krajowej Nr 60 i dróg wojewódzkich, gdzie występują przewyższenia wartości średnich rocznych stężeń NO₂ nad wartościami tła.

4. Stan dziedzictwa kulturowego

Na analizowanym obszarze nie występują walory kulturowe i obiekty zabytkowe chronione na podstawie przepisów ustawy z dnia 23.07.2003r. o zabytkach i opiece nad zabytkami (Dz.U. Nr 62 z późn.zm.).

5. Warunki i jakość życia mieszkańców

Na terenie gminy zamieszkuje ok. 12427 osób (2009r.), głównie w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej w gospodarstwach rolnych. Poziom rozwoju społeczno-gospodarczego gminy, a co za tym idzie jakość życia mieszkańców jest średnia. Obserwuje się spadek odsetka ludności w wieku przedprodukcyjnym, wzrost odsetka ludności w wieku produkcyjnym oraz w wieku poprodukcyjnym, co wskazuje, że występuje proces starzenia się społeczeństwa. Współczynnik skolaryzacji, kształtuje się poniżej średniej wartości w województwie. Wydatki z budżetu gminy na pomoc społeczną i pozostałe zadania w zakresie polityki społecznej na 1 mieszkańca wynosiły 511,56 zł i były wyższe od średniej kwoty w województwie (219,6zł). Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę w 2008 r. wynosiła 22,4 m². Odsetek korzystających z instalacji (w % ogółu ludności) wodociągowej wynosił 80,6%, kanalizacyjnych 10,5%.

Stopień zaspokojenia potrzeb ludności przez istniejące podmioty gospodarki narodowej zarejestrowane w rejestrze REGON (według PKD) w liczbie 694 jest dobry. Powierzchnia użytków rolnych w gminie stanowi 62% ogólnej powierzchni. Średnia powierzchnia gospodarstwa na terenie gminy Gostynin wynosi 7,19 ha.

Dochody gminy i wydatki z budżetu na 1 mieszkańca kształtują się poniżej wartości średniej w województwie (86%). Odsetek bezrobotnych w liczbie ludności w wieku produkcyjnym wynosi 14,7% (2009r.).

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 22,4m². W sąsiedztwie analizowanych terenów we wsi Bierzewice, Kiełpieniec, skrzany, Stanisławów Skrzański, Mysłownia, Podgórze sukcesywnie rozwija się ekstensywna zabudowa mieszkaniowa i usługowa na zasadzie „dobrego sąsiedztwa”. Potrzeby społeczno-gospodarcze oraz dostęp do usług publicznych zabezpiecza głównie miasto Gostynin.

6. Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia

Zagrożeniem bezpieczeństwa ludności i jej mienia jest potencjalne zagrożenie powodzią ze strony rzeki Skrwy Lewej. Części miejscowości Strzałki i Osiny, usytuowane w bezpośrednim sąsiedztwie rzeki, położone są w obszarze bezpośredniego zagrożenia powodziowego. Nadzwyczajnym zagrożeniem ludności i jej mienia na terenie działek w miejscowościach Rogożewek i Podgórze mogą być awarie i oddziaływanie systemów infrastrukturalnych – rurociągów do przesyłu produktów naftowych oraz linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia.

7. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy

Walory przyrodnicze, dobra jakość środowiska, sąsiedztwo miasta Gostynina i w miarę dobrze rozwinięty układ komunikacyjny sprzyjają rozwojowi funkcji mieszkaniowych i usługowych z zakresu rekreacyjno-turystycznej. Natomiast niskie walory agroekologiczne pozwalają na aktywizację gospodarczą związaną z działalnością pozarolniczą.

Według g obowiązującego „Studium” uznaje się, że pożądane jest promowanie nierolniczej aktywności gospodarczej na terenach wiejskich – rozwój źródeł dochodu nie związanych bezpośrednio z produkcją rolną, w tym rozwój funkcji agroturystycznych gospodarstw. Planowane przeznaczenie terenów wynika z transformacji obszarów wiejskich w kierunku wielofunkcyjnego rozwoju i co za tym idzie ze zmian w strukturze funkcjonalno-przestrzennej gminy. Wpisuje się w zakładane kształtowanie kładów osadniczych w ramach przekształceń, intensyfikacji i potencjalnego rozwoju tych układów.

Zapotrzebowanie społeczne wskazuje na potrzebę rozwoju i wyznaczenia terenów mieszkaniowych, usługowych i działalności wydobywczej.

8. Stan prawny gruntów

Działki objęte opracowaniem są własnością prywatną, osób fizycznych oraz Gminy Gostynin (Bierzewice, Rogożewek, Strzałki) Analizowane obszary stanowią obecnie w większości rolniczą przestrzeń produkcyjną .

9. Tereny i obiekty chronione na podstawie przepisów odrębnych

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

- Obszar Chronionego Krajobrazu Dolina Skrzy Lewej, dla którego obowiązują przepisy Rozporządzenia Nr 18 Wojewody Mazowieckiego z dnia 27.07.2006r w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu,
- Otulina Gostynińsko-Włocławskiego Parku Krajobrazowego, dla którego obowiązują przepisy Rozporządzenia Nr 56 Wojewody Mazowieckiego z dnia 17 maja 2005r. w sprawie Gostynińsko-Włocławskiego Parku Krajobrazowego w części położonej w województwie mazowieckim,

10. Obszary naturalnych zagrożeń geologicznych

Obecnie nie występują naturalne zagrożenia geologiczne na przedmiotowych terenach. Jednak podczas prowadzenia ruchu w odkrywkowych zakładach górniczych konieczne jest przestrzeganie zasad bezpieczeństwa i higieny pracy oraz zabezpieczenia przeciwpożarowego.

11. Złoże kopalin i zasoby wód podziemnych

Z wstępnego rozpoznania budowy geologicznej terenu gminy dokonanej na najbliższych ujęciach wody i na podstawie mapy geologicznej Polski wynika duża zasobność warstw przypowierzchniowych w piaski drobno- i średnioziarniste. Rozpoznane złoże w Zaborowie Nowym budują piaski w przewodzie drobnoziarniste, o miąższości średnio 6,64m, o zapyleniu nie przekraczającym 4% z warstwa suchą (miąższość do 4m) i zawodnioną (miąższość średnio 3,8m).

Wodę gruntową zaobserwowano w otworach badawczych na głębokości 2,5m p.p.t.

Przedmiotowe tereny leżą w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych 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.

Czwartorzędowy poziom wodonośny jest miejscowo podatny na skażenia pochodzące z powierzchni ziemni ze względu na brak izolacji poziomów wodonośnych.

12. Tereny górnicze wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych

Na przedmiotowych terenach nie dokonano ustalenia granic obszarów i terenów górniczych.

13. Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

Obsługę komunikacyjną bezpośrednią i pośrednią zapewnia układ dróg: wojewódzkiej Nr 581 relacji Gostynin – Krośniewice (Pomarzanki), dróg powiatowych, gminnych i drogi wewnętrzne.

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

Przesyłowe systemy infrastruktury technicznej reprezentowane są przez rurociągi produktów naftowych (Rogożewek) i linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia 110kV (Podgórze).

14. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych

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

- budowa autostrady A-1 (Pomarzanki)
- przebudowa dróg wojewódzkiej i powiatowych do prawidłowych parametrów technicznych,
- utrzymanie i zabezpieczenie funkcjonowania systemów infrastruktury technicznej (rurociągów produktów naftowych i linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110kV).

3. DIAGNOZA UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY.

Po analizie materiałów inwentaryzacyjnych i innych wejściowych do studium, przedstawiono miejscowe uwarunkowania, które zdefiniowano w trakcie sporządzania diagnozy stanu zagospodarowania gminy, w podziale na stanowiące szansę rozwoju i zagrożenia rozwoju gminy.

3.1. Uwarunkowania inspirujące rozwój.

a) Część północna: walory przyrodnicze.

- Wysokie walory środowiska przyrodniczego występujące w północnej części gminy oraz południowo – środkowej wzdłuż rzeki Skrwy Lewej i Osetnicy stwarzają warunki odpowiednie dla rozwoju funkcji rekreacyjno-wypoczynkowych i turystycznych, są to:
 - jeziora wraz z ich otoczeniem,
 - lasy i zadrzewienia,
 - interesująca rzeźba terenu,
 - korzystny mikroklimat.
- Najcenniejsze obszary i obiekty przyrodniczoceenne są zabezpieczone ochroną prawną, to znaczy poprzez utworzenie:
 - Gostynińsko-Włocławskiego Parku Krajobrazowego i jego otuliny,
 - Obszaru Chronionego Krajobrazu – Dolina Skrwy Lewej oraz Dolina Osetnicy,
 - 4. rezerwatów przyrody,
 - 7. zespołów przyrodniczo-krajobrazowych,
 - licznych pomników przyrody,

- użytków ekologicznych na terenach lasów państwowych,
- siedlisk przyrodniczych podlegających ochronie: wilgotne zagłębienia między wydmowe, zmiennowilgotne łąki trzęślicowe, mokre łąki użytkowane ekstensywnie, torfowiska przejściowe i trzęsawiska, szuwary wielkoturzycowe.
- Obiekty dziedzictwa kulturowego: zespoły dworsko-parkowo-folwarczne i kościoły, historyczne układy urbanistyczne z nielicznie już występującą zabudową o cechach regionalnej architektury zachęcają do rozwijania funkcji turystycznej.
- Usytuowane w centrum gminy miasto Gostynin, pełni rolę ośrodka rozrządowo-zaopatrzeniowego dla miejscowości turystycznych i obszaru rolniczego gminy.
- Bliskie sąsiedztwo aglomeracji miejsko-przemysłowych Płocka i Kutna (około 20km) umożliwia dobre wykorzystanie bazy turystycznej dla wypoczynku codziennego i świątecznego.
- Dogodne połączenia komunikacyjne z Łodzią i Warszawą (około 100km) stwarzają możliwości wykorzystania bazy turystycznej na pobyty weekendowe i wypoczynkowe.

b) Część południowa: walory rolnicze.

- Dominacja indywidualnej gospodarki rolnej.
- Prawie 100% udziału indywidualnego budownictwa mieszkaniowego w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych.
- Predysponowanie terenu dla rozwoju agroturystyki, mogącej podnieść dochody gospodarstw rolnych, szczególnie w północnej części gminy, posiadającej słabą bonitację gleb.
- Korzystna sytuacja gminy w zakresie wyposażenia w zbiorowe systemy infrastruktury technicznej na terenach podlegających urbanizacji.
- Realizowany aktualnie przebieg autostrady „Północ - Południe” przez południową część terytorium gminy zaktywizuje obszar pod względem gospodarczym.
- Wysokie klasy gleb występujące w południowej i południowo - zachodniej części gminy, a także czyste powietrze tworzą szansę dla rozwoju rolnictwa oraz działalności gospodarczej, związanej z produkcją i przetwórstwem rolno – spożywczym.
- Występowanie złóż kopalin pospolitych (kruszyw mineralnych: piasku i żwiru) stwarza możliwość rozwoju obszaru w oparciu o ich wydobycie i przetwarzanie.

c) Ponadto:

- Promocja gminy Gostynin i szansa na jej rozwój poprzez:

- utworzenie na części terenu gminy - Gostynińsko-Włocławskiego Parku Krajobrazowego,
- utworzenie na obszarze lasów państwowych Leśnego Kompleksu Promocyjnego Lasy Gostynińsko-Włocławskie,
- przynależność do Stowarzyszenia Gmin Turystycznych Pojezierza Gostynińskiego,
- wykreowanie walorów przyrodniczo-krajobrazowych dolin rzecznych Skrwy lewej i Osetnicy.
- Zgłoszenie do europejskiej sieci ekologicznej NATURA 2000 obszaru pod nazwą Lasy Gostynińsko-Włocławskie, co umożliwi uruchomienie w przyszłości unijnych programów rolno-środowiskowych.
- Stworzenie Ośrodka Edukacji Ekologicznej w Lucieniu.
- Stworzenie biura informacji agroturystycznej.

3.2. Uwarunkowania ograniczające rozwój.

- Położenie znacznej części terytorium gminy Gostynin w ekologicznym systemie obszarów chronionych, wymaga pogodzenia rozwoju społeczno-gospodarczego z ochroną wartości przyrodniczych terenu (uwarunkowania środowiskowe i rygory ochronne ograniczające na tych terenach działalność gospodarczą).
- Degradacja krajobrazu poprzez:
 - częste samowole budowlane i realizacje zabudowy letniskowej mało estetycznej, o niskim standardzie, na działkach o zbyt małej powierzchni, chaotycznie rozmieszczonej w przestrzeni przyrodniczej,
 - pogarszanie czystości wód poprzez braki uzbrojenia terenu, w tym zwłaszcza skanalizowania obszarów zabudowy letniskowej,
 - niszczenie pasa roślinności i obrzeży jezior, wprowadzanie ogrodzeń sięgających do linii brzegowej akwenów,
 - zaśmiecanie terenu, składowanie odpadów oraz brak rekultywacji wyeksploatowanych wyrobisk złóż mineralnych.
- Słabe zagospodarowanie turystyczne i rekreacyjne terenu, słabo rozwinięta obsługa ruchu turystycznego.
- Brak przemysłu i słabo rozwinięty sektor małych i średnich przedsiębiorstw.
- Brak przetwórstwa rolno – spożywczego.

- Niedostatki infrastruktury technicznej w małych miejscowościach oraz zły stan dróg, głównie powiatowych i gminnych.
- Mała efektywność ekonomiczna rozdrobnionej gospodarki rolnej.

3.3. Identyfikacja problemów.

- Konieczność zachowania wysokich walorów przyrodniczych i krajobrazowych terenów stanowiących własność prywatną, przy jednoczesnym wyzbywaniu się przez rolników gruntów o niskiej bonitacji na cele budownictwa.
- Brak rozwiązań prawnych pozwalających na wypłatę rekompensat finansowych za ograniczenia w dotychczasowym użytkowaniu terenu.
- Degradacja krajobrazu.
- Likwidacja trwałych użytków zielonych poprzez zabudowę, zalesienie itp.
- Zanieczyszczenie wód powierzchniowych i podziemnych.
- Zaśmiecenie terenu oraz niezagospodarowanie obszarów wyrobisk pożwirowych.
- Zagrożenie pożarowe, zwłaszcza lasów.
- Mała efektywność ekonomiczna rozdrobnionej gospodarki rolnej.
- Konieczność tworzenia warunków dla rozwoju i restrukturyzacji rolnictwa, wielofunkcyjnego rozwoju wsi i alternatywnych źródeł zatrudnienia.

4. FUNKCJE GMINY GOSTYNIN.

Na podstawie uwarunkowań fizjograficznych, demograficznych i gospodarczych w gminie Gostynin zostały określone następujące funkcje:

- dla części północnej:

funkcja podstawowa – turystyka i rekreacja z bezwzględną ochroną przyrody i krajobrazu

funkcja uzupełniająca – rolnictwo

- dla części pozostałej:

funkcja podstawowa – rolnictwo

funkcja uzupełniająca – działalność gospodarcza, głównie przetwórstwa rolno – spożywczego oraz agroturystyka.

5. CELE ROZWOJU GMINY GOSTYNIN.

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

Przedmiotem studium jest określenie polityki przestrzennej gminy, tj. między innymi wskazanie tych obszarów gminy, które są najodpowiedniejsze do pełnienia określonych funkcji.

Rozwój gminy Gostynin powinien polegać na możliwie pełnym zaspokajaniu potrzeb społeczności lokalnej, przy jednoczesnym zrównoważonym zagospodarowywaniu terenów gminy. Naczelnym celem kształtowania ładu zintegrowanego jest harmonizacja i równoważenie przemian strukturalnych prowadzących do stopniowej eliminacji dysproporcji oraz kształtowaniu układów minimalizujących konflikty funkcjonalne, co zapewni coraz wyższą jakość środowiska i życia oraz efektywność gospodarowania terenem.

Rozwój gminy uwarunkowany jest występowaniem na jej terenie dużego zróżnicowania walorów przyrodniczo-krajobrazowych, począwszy od wysokich: teren Gostynińsko-Włocławskiego Parku Krajobrazowego i jego otuliny, okolice jezior i malownicze doliny rzek Skrwy i Osetnicy, po przeciętne – rolnicze przestrzenie w południowo-zachodniej i południowo-wschodniej części gminy.

Rozwój gminy zależny jest również od sytuacji w rolnictwie, przetwórstwie rolnym i innych, pokrewnych rolnictwu działach gospodarki. Ważne są wszelkie inicjatywy władz samorządowych, obecnych i potencjalnych przedsiębiorców na rzecz rozwoju tzw. małej przedsiębiorczości. Konieczne jest przedstawienie przez gminę oferty terenów na takie.

Jako cel strategiczny przyjęto:

ROZWÓJ GMINY GOSTYNIN JAKO GMINY TURYSTYCZNEJ, CHRONIĄCEJ WALORY I ZASOBY PRZYRODNICZO – KULTUROWE, PROMUJĄCEJ PRODUKT TURYSTYCZNY, DBAJĄCY O WZROST POZIOMU ŻYCIA MIESZKAŃCÓW.

5.1. Spoleczno – gospodarcze cele rozwoju gminy Gostynin wyrażają się w:

- a) Dążeniu do zapewnienia mieszkańcom, w możliwie największym stopniu, źródeł utrzymania na miejscu, w obrębie gminy poprzez:
 - koncentrację miejsc pracy i promocję:
 - usług turystycznych
 - działalności gospodarczej związanej z produkcją zdrowej żywności
 - przetwórstwa rolno – spożywczego

- b) Wspieraniu procesów restrukturyzacyjnych zmierzających do poprawy struktury agrarnej.
- c) Tworzeniu warunków i preferencji dla rozwoju obsługi kapitałowej i handlowej rolnictwa.
- d) Wspieraniu wielofunkcyjnego rozwoju wsi i tworzeniu warunków do rozwoju alternatywnych źródeł zatrudnienia.
- e) Nierozdrabnianiu gruntów rolnych szczególnie na terenie GWPG.
- f) Wyposażeniu obszaru gminy przewidzianego do zainwestowania w infrastrukturę techniczną, zwłaszcza pod potrzeby agroturystyki i rekreacji.

5.2. Ekologiczne cele rozwoju gminy Gostynin wyrażają się w:

- a) Dostosowaniu rozwoju gospodarczego do uwarunkowań przyrodniczych i walorów krajobrazowych w myśl ustawy o ochronie przyrody poprzez:
 - ochronę jezior, rzek i cieków z zielenią oraz terenów zadrzewionych i leśnych, stanowiących zespoły przyrodniczo-krajobrazowe i ciągi przyrodnicze
 - ochronę siedlisk przyrodniczych podlegających ochronie prawnej
 - ochronę gatunków roślin i zwierząt prawnie chronionych
 - ochronę gleb pochodzenia organicznego
 - ochronę czystości wód
 - zachowanie wszystkich kompleksów leśnych oraz zwiększenie lesistości poprzez realizację gminnych programów zalesień.
- b) Stosowaniu chemicznych środków ochrony roślin i nawozów mineralnych w ilości niezbędnej oraz w optymalnym dostosowaniu do warunków klimatycznych i glebowych.
- c) Zakazie lokalizowania inwestycji, które mogłyby wpłynąć niekorzystnie na środowisko i zdrowie ludzi lub być uciążliwymi dla otoczenia (jako źródło hałasu bądź odrażających woni).
- d) Zakaz wydobywania kopalin na obszarach GWPK oraz w strefie chronionego krajobrazu.
- e) Ograniczeniu wydobywania kopalin do rozmiarów nie powodujących istotnych zmian w krajobrazie i w warunkach naturalnych środowiska.
- f) Wspieraniu rozwoju szkolnictwa i kultywowaniu zainteresowań proekologicznych młodzieży.
- g) Szkoleniu i podnoszeniu wiedzy zawodowej rolników.

- h) Koncentracji budownictwa wzdłuż wyznaczonych już ciągów komunikacyjnych i jednostek osadniczych.

5.3. Kulturowe cele rozwoju gminy Gostynin wyrażają się w:

- a) Ochronie istniejących zasobów kulturowych.
- b) Poprawie i indywidualizacji wizerunku gminy.
- c) Kształtowaniu harmonijnego krajobrazu kulturowego i zachowaniu krajobrazów naturalnych.
- d) Architekturze obiektów nawiązującej do regionalnego stylu zabudowy.
- e) Dążeniu do utrzymania i przywracania historycznych nazw miejscowości takich jak: Mniszek, Skoki, Żelazne itp.

5.4. Funkcjonalno – przestrzennymi celami przekształceń struktury gminy są:

- a) Wzrost atrakcyjności gminy jako miejsca zamieszkania oraz ośrodka o znaczeniu lokalnym.
- b) Stworzenie możliwości dla nowoczesnej (zintegrowanej) produkcji płodów rolnych, z priorytetem dla gospodarstw rodzinnych.
- c) Stworzenie oferty lokalizacyjnej dla inwestorów związanych z przetwórstwem rolnym.
- d) Wykorzystanie oferty lokalizacyjnej dla inwestorów budownictwa mieszkaniowego, letniskowego i turystycznego.
- e) Zmniejszenie ilości dziennych przemieszczeń w relacji miejsca zamieszkania – miejsca pracy i usług.
- f) Zachowanie walorów przyrodniczych i krajobrazowych.

5.5. Cele te osiągnęte będą przez:

- a) Rozwój i umacnianie samorządu.
- b) Polepszenie stanu infrastruktury społecznej do średniego poziomu europejskiego.
- c) Kultywowanie tradycji miejscowych i rozwój kultury.
- d) Przebudowę struktury agrarnej gospodarstw rolnych (podwojenie średniej wielkości gospodarstw) oraz organizowanie nowych placówek agro – turystycznych.
- e) Zwiększenie wartości produkcji przetworzonej do 50 % produkcji rolniczej i 75 % produkcji ogrodniczo – sadowniczej.
- f) Aktywacja działalności podmiotów gospodarczych.

- g) Zurbanizowanie wybranych jednostek osadniczych i wyposażenie ich w pełną infrastrukturę techniczną, ze szczególnym uwzględnieniem elementów wpływających na ochronę środowiska przyrodniczego.
- h) Rozwój bazy rekreacyjno – turystycznej (ośrodki rekreacyjne, pola namiotowe, kąpieliska, baza kolonijna i działki letniskowe) a także trasy ścieżek rowerowych.
- i) Sprzyjanie rozwojowi miejsc pracy w rejonach o przewadze funkcji turystycznej i dobrej dostępności komunikacyjnej.
- j) Modernizację powiązań komunikacyjnych gminy z układem zewnętrznym (krajowym i regionalnym).
- k) Przestrzeganie norm i zasad wynikających z przepisów o ochronie środowiska.
- l) Kształtowanie świadomości ekologicznej w społeczeństwie.
- m) Objęcie szczególną ochroną i nadzorem obszarów i miejsc prawnie chronionych ze względu na ich cenne wartości kulturowe i przyrodnicze.

6. FUNKCJONALNO – PRZESTRZENNA STRUKTURA GMINY.

6.1. Dla umożliwienia przestrzennej realizacji w/w działań przyjmuje się następujący układ struktury funkcjonalno – przestrzennej gminy:

- a) Ośrodkiem o wiodącej funkcji administracyjno usługowej dla gminy Gostynin pozostaje miasto Gostynin, usytuowane w centralnej części jej obszaru,
- b) Na ośrodek wspomagający miasto w zakresie obsługi turystyki kreuje się wieś Lucień,
- c) Ośrodkami wspomagającymi miasto w zakresie obsługi rolnictwa będą wsie Białotarsk, Solec, Sierakówek i Sieraków,
- d) Jako obszary intensywnej produkcji rolnej i zabudowy zagrodowej wyznacza się przede wszystkim wsie położone w zachodniej i w południowo-wschodniej części gminy,
- e) Wsie położone peryferyjnie do głównych osi komunikacyjnych gminy będą pełniły funkcje wsi rolniczych z agroturystyką i są nimi m.in. wsie położone w sołectwach: Choinek, Helenów, Gašno, Kiełpieniec, Stanisławów Skrzański, Marianów Sierakowski, Nowa Mysłownia, Jaworek, Bielawy i Kazimierzów,
- f) Wsie Gorzewo, Klusek, Białe, Miałkówek, Marianów Lucieński, Zuzinów i Huta Nowa są głównymi miejscowościami o funkcjach turystyczno – rekreacyjnych,
- g) We wsiach rolniczych i letniskowych przewiduje się również zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,

Główną osią komunikacyjną gminy jest droga krajowa nr 60 relacji Płock – Kutno, do której dochodzą drogi wojewódzkie i powiatowe.

Przez południowy skraj gminy przebiegać będzie autostrada północ – południe. Równolegle do drogi krajowej nr 60 przebiega linia kolejowa relacji Kutno – Płock.

Dla istniejącej skupionej zabudowy, w miejscowościach położonych przy autostradzie, drodze krajowej i drogach wojewódzkich należy przewidzieć ulice dojazdowe równoległe do tych dróg w celu wyeliminowania bezpośrednich wyjazdów z posesji.

Powiązania komunikacyjne oraz zasady obsługi inżynierskiej wyżej wymienionych stref, obszarów i ośrodków określone są w dalszych częściach studium.

7. USTALENIA W ZAKRESIE KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY

7.1. Podział terenu na strefy

a) Na terenie gminy Gostynin wyodrębniono następujące strefy o zróżnicowanych reżimach ochronnych i metodach kształtowania układów osadniczych:

- Strefa I - zachowania i ochrony wartości przyrodniczych i krajobrazowych - obejmująca tereny:
 - leśne i inne w granicach Gostynińsko-Włocławskiego Parku Krajobrazowego,
 - leśne, znajdujące się poza granicami wyżej wymienionego parku,
 - jeziora i ich otoczenie, skupione w projektowanych, poszerzonych granicach zespołów przyrodniczo-krajobrazowych,
 - dolin rzecznych Skrwy Lewej i Osetnicy, oznaczonych w części graficznej „Studium ...” jako strefy przyrodniczo-krajobrazowe,
 - trwałych użytków zielonych w granicach GWPK.
- Strefa II - kształtowania i rehabilitacji układów zabudowy letniskowej i mieszkaniowej obejmująca tereny istniejącego i przyszłego zagospodarowania:
 - w otulinie Gostynińsko-Włocławskiego Parku Krajobrazowego,
 - w wyznaczonych miejscach na terenie Gostynińsko-Włocławskiego Parku Krajobrazowego.
- Strefa III - rolniczo-osadnicza obejmująca tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozproszonej zabudowy na terenach otwartych. Obejmuje rejony o dominacji dobrych gleb, skupione w części południowo-zachodniej i południowo-wschodniej gminy.

7.2. Kierunki zagospodarowania w strefach

a) Strefa I - zachowania i ochrony wartości przyrodniczych i krajobrazowych.

Kierunki działań w tej strefie podporządkowane są obowiązującym przepisom szczególnym tj. wynikającym z ustawy z dnia 16 października 1991r. o ochronie przyrody; przepisy te przytoczono w pierwszej części „Studium ...” dotyczącej uwarunkowań.

Generalnie należy zachować występującą tu dużą różnorodność biologiczną i walory krajobrazowe; pozostawić grunty w dotychczasowym użytkowaniu i nie wykraczać z budownictwem poza istniejące już siedliska, działki letniskowe i ośrodki wypoczynkowe. Pozwoli to zachować zewnętrzne i wewnętrzne powiązania ekologiczne i zapewni możliwość pełnienia tym terenom funkcji ostojujących.

Pożądane jest pozostawienie gruntów do naturalnej sukcesji poprzez zaprzestanie użytkowania, a w niektórych przypadkach - wprowadzanie zalesień. Ze strefy tej należy eliminować gatunki obce rodzimej florze i faunie. Preferencję powinny mieć gatunki krajowe.

Szczególnej trosce (opiece) trzeba poddać siedliska objęte ochroną i preferowane do ochrony zgodnie z kryteriami sieci ekologicznej NATURA 2000.

Dla ochrony ekosystemów leśnych i dla gospodarki leśnej (zwłaszcza na terenie Gostynińsko-Włocławskiego Parku Krajobrazowego) uznaje się działania na rzecz dostosowania składu gatunkowego drzewostanu do siedlisk .

Bezwzględnie należy chronić walory krajobrazowe. Nieliczne, dopuszczone tu obiekty budowlane nie mogą naruszać walorów krajobrazowych lub też uniemożliwiać i utrudniać ludziom i dziko żyjącym zwierzętom dostęp do jezior i innych zbiorników wodnych, rzek oraz kanałów.

Na terenach leśnych nie przewiduje się żadnej zabudowy, poza zabudową związaną z prowadzeniem gospodarki leśnej. Na pozostałych terenach zostaje utrzymane dotychczasowe ich przeznaczenie i nie przewiduje się realizacji nowej zabudowy na poprzedzających ją podziałach. Dopuszcza się natomiast modernizację, a także lokalizację pól biwakowych, plaż, kąpielisk itp. na bazie istniejących siedlisk, ośrodków wypoczynkowych i turystycznych, przy czym lokalizacja i forma obiektów kubaturowych niezbędnych dla funkcjonowania tych obiektów wymaga uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody. Zagospodarowanie i zabudowa tych terenów powinna być dostosowana do warunków przyrodniczych i wartości kulturowych regionu i powinna spełniać rygory ochrony środowiska.

Na szczególną uwagę zasługuje gospodarka zasobami wód powierzchniowych. Wyznaczenie wokół jezior i zbiorników wodnych oraz wzdłuż cieków wodnych stref bez zabudowy powinno zapobiec pogarszaniu czystości wód. Ograniczać należy również dopływ substancji biogeny m.in. poprzez ochronę roślinności przybrzeżnej.

Należy zapewnić tu warunki do uprawiania turystyki w sposób zgodny z wymogami ochrony środowiska przyrodniczego i ochroną walorów kulturowych terenu. Rekreacyjne użytkowanie indywidualne terenu (działki letniskowe) ograniczyć do adaptacji istniejących. Dopuszczyć ogólnodostępne miejsca wypoczynku jedynie na bazie istniejących już obiektów oraz wyznaczyć i urządzić ścieżki przyrodnicze umożliwiające poznanie obiektów i procesów przyrodniczych.

Ze strefy tej należy wyeliminować punktowe źródła zanieczyszczeń (zrzuty ścieków, „dzikie” wysypiska, zabudowę i inne zainwestowanie zagrażające stabilności hydrologicznej, faunie, florze, walorom krajobrazowym itp.), zrehabilitować tereny zdegradowane oraz wprowadzić zakaz lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej.

b) Strefa II - kształtowania i rehabilitacji układów zabudowy letniskowej i mieszkaniowej.

Dla tych terenów pożądane jest opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, których ustalenia zapewnią m.in. ład przestrzenny i odpowiednie standardy zabudowy. W przypadkach zabudowy zrealizowanej na zbyt małych działkach należy wymuszać ich scalanie.

W strefie tej należy ograniczyć budowę obiektów kubaturowych, urządzeń i instalacji, których lokalizacja, koncentracja, wielkość i forma architektoniczna oraz sposób użytkowania powodują:

- degradację walorów przyrodniczych i krajobrazowych,
- zmianę stosunków wodnych,
- zanieczyszczenie wód powierzchniowych i podziemnych,
- zanieczyszczenia powietrza,
- hałas.

Należy dążyć do koncentracji budownictwa, a zatem wprowadzać nową zabudowę przede wszystkim jako kontynuację lub uzupełnienia istniejących jednostek osadniczych. Powierzchnia działek budowlanych musi być zgodna z ustaleniami określonymi w Planie Ochrony Parków GWPK. Rewitalizacja istniejącej zabudowy letniskowej powinna polegać na scalaniu działek o zbyt małej powierzchni oraz wyposażeniu kompleksów zabudowy w konieczne elementy infrastruktury (wodę i kanalizację) oraz sprawny system odbioru odpadów.

Wysokość zabudowy mieszkaniowej ustala się do trzech kondygnacji naziemnych w tym poddasze użytkowe, pożądane jest ograniczenie wysokości obiektów do 2 kondygnacji

łącznie z poddaszem użytkowym, a także dostosowywanie form architektonicznych zabudowy do tradycji regionalnej oraz dbałość o architektoniczny detal.

Pożądana jest adaptacja zagród wiejskich na cele mieszkaniowe i rekreacyjne.

Na terenach GWPK wprowadza się zakaz lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej.

c) Strefa III - rolniczo-osadnicza.

W celu kształtowania ładu przestrzennego, oszczędzania rolniczej przestrzeni produkcyjnej, zmniejszenia kosztów wyposażenia w infrastrukturę techniczną należy hamować tendencje do rozpraszania się osadnictwa.

Ze względu na dobre gleby występujące w większych kompleksach rozwój sieci osadniczej należy ograniczyć do istniejących siedlisk i ich bezpośredniego sąsiedztwa z możliwością realizacji zabudowy jednorodzinnej na działkach nie mniejszych niż 750m².

W ramach ochrony systemu ekologicznego terenów otwartych, w części graficznej „Studium ...” wyznaczono tereny użytków zielonych i mokradeł, związane zwłaszcza z dolinami cieków. Spełniają one ważną dla terenu funkcję układów wentylacyjnych i odwadniających.

Postuluje się utrzymanie mozaikowego charakteru terenów rolnych, a także wprowadzanie nowych zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych.

Pożądan jest promowanie nierolniczej aktywności gospodarczej na terenach wiejskich – rozwój źródeł dochodu nie związanych bezpośrednio z produkcją rolną, w tym rozwój funkcji agroturystycznych gospodarstw.

Dla realizacji tej polityki, w ramach zmiany Studium wyznaczono obszary rozwoju zabudowy mieszkaniowej, usługowej, rekreacyjnej i turystycznej oraz eksploatacji kopalni dla których określono następujące ustalenia

1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy

Według obowiązującego „Studium” przedmiotowe obszary położone są w strefie rolniczo-osadniczej gminy, dla której określono m.in. kierunki zmian:

„Pożądan jest promowanie nierolniczej aktywności gospodarczej na terenach wiejskich – rozwój źródeł dochodu nie związanych bezpośrednio z produkcją rolną, w tym rozwój funkcji agroturystycznych gospodarstw”.

Mając na względzie rozwój społeczno – gospodarczy gminy, podmiejskie położenie części wyznaczonych obszarów, walory środowiska przyrodniczego, presję urbanizacyjną, a także dopuszczoną w obowiązującym „:Studium” transformację funkcjonalną przestrzeni rolniczych, na analizowanych terenach ustala się następujące przeznaczenie w ramach

określonego kierunku zagospodarowania przestrzennego – kształtowanie układów osadniczych ograniczone walorami środowiska:

- tereny rozwoju zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem funkcji usługowej (Mysłownia, Choinek, Kiełpieniec, Podgórze, Bierzewice, Stanisławów Skrzański, Skrzany, Rogożewek) ,
- tereny rozwoju zabudowy rekreacyjnej i turystycznej (Strzałki, Rogożewek),
- tereny aktywizacji gospodarczej związanej z eksploatacją surowców (Pomarzanki, Gulewo, Zaborów Nowy, Huta Zaborowska).

2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów

Analizowane obszary stanowią będą strefę kształtowania układu osadniczego – adaptacji, przekształceń i rozwoju zabudowy związanej z urbanizującą się przestrzenią w/w wsi, oraz strefę aktywizacji gospodarczej związanej z działalnością wydobywczą kopalni (związanej m.in. z rozwojem układu komunikacyjnego - budowa autostrady A1). 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.

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

- strefa zabudowy mieszkaniowej – zabudowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług nieuciążliwych dotyczy działek we wsiach: Choinek, Kiełpieniec, Podgórze, Bierzewice, Stanisławów Skrzański, Skrzany, Rogożewek. W miejscowości Bierzewice i Rogożewek dopuszcza się realizację funkcji usługowych jako podstawowych, natomiast w Mysłowni dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej w formie małych domów wielorodzinnych,
- strefa zabudowy rekreacyjnej i turystycznej – zabudowa usługowa w zakresie rekreacji, sportu, turystyki dotyczy działek we wsiach: Rogożewek, Strzałki,
- strefa aktywizacji gospodarczej związanej z działalnością pozarolniczą – eksploatacja kopalni zlokalizowana we wsiach Pomarzanki, Gulewo, Zaborów Nowy, Huta Zaborowska (piaski).

2.1. Standardy zabudowy w strefach funkcjonalnych

Proponuje się następujące wskaźniki zagospodarowania terenów:

■ zabudowa mieszkaniowa z dopuszczeniem usług nieuciążliwych: wskaźnik intensywności zabudowy brutto 0,2-0,5, max. % zabudowy działki – 40%, max. wysokość budynków – 9m, na terenie zabudowy mieszkaniowej w Mysłowni i usługowych do 3 kondygnacji naziemnych (do 10m), min. wielkość działki – 1000m²

■ zabudowa rekreacyjna i turystyczna: wskaźnik intensywności zabudowy brutto 0,1-0,4, max. procent zabudowy działki – 30%, max. wysokość budynków – 9m,

■ eksploatacja kopalni: - odstawowym kierunkiem zagospodarowania oraz użytkowania terenu będzie eksploatacja kopaliny (piasku, żwiru i torfu) z udokumentowanych złóż. W przypadku większości terenów będzie to działalność prowadzona na powierzchni nie przekraczającej 2 ha i wydobywaniu nie przekraczającym 20 000m³ rocznie lub w układzie pól wydobywczych o powierzchni do 2ha. Większe zasoby i tereny eksploatacji mogą pojawić się na obszarach nie położonych w zasięgu prawnych form ochrony przyrody. Na terenach eksploatacji o powierzchni do 2ha obowiązuje zakaz prowadzenia przeróbki kopaliny. Podczas urabiania kopaliny zachować pasy ochronne od istniejących elementów zagospodarowania i granic zgodnie z PN G-02100:1996. Dopuszcza się sytuowanie zabudowy gospodarczej związanej z obsługą funkcji podstawowej. Dla terenów powierzchniowej eksploatacji kopaliny konieczne

jest:

- *zachowanie bezpieczeństwa powszechnego (zagrożenia wodne, osuwiskowe, pożarowe),*
- *optymalna gospodarka złożem,*
- *zachowanie pasów ochronnych dla terenów sąsiednich*
- *określenie uwarunkowań zagospodarowania oraz ograniczeń w użytkowaniu,*
- *wykonanie rekultywacji terenu po wyeksploatowaniu kruszyw.*

3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów

Na terenie objętym zmianą „Studium” występują obszary objęte prawną formą ochrony przyrody jako:

- *otulina Gostynińsko-Włocławskiego Parku Krajobrazowego (Bierzewice, Rogożewek, Choinek),*
- *Obszar Chronionego Krajobrazu Dolina Skrwy Lewej, dla którego obowiązują przepisy Rozporządzenia Nr 18 Wojewody Mazowieckiego z dnia 27.07.2006r w sprawie obszaru chronionego krajobrazu Dolina Skrwy Lewej (Mysłownia Nowa, Podgórze, Stanisławów Skrzański, Kiełpieniec, Skrzany, Osiny, Strzałki.),*
- *Pozostałe tereny (Huta Zaborowska, Zaborów Nowy, Pomarzanki, Gulewo) położone są poza granicami prawnych form ochrony przyrody.*

W ramach czynnej ochrony ekosystemów lądowych w otulinie i Obszarze obowiązują m.in. następujące zasady:

- 1) *zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu art. 51 ustawy z dnia 27.04.2001r. Prawo ochrony środowiska, za wyjątkiem przedsięwzięć służących obsłudze ruchu komunikacyjnego, turystyce, przedsięwzięć bezpośrednio związanych z rolnictwem i przemysłem spożywczym, budowy garaży lub parkingów w związku z realizacją zabudowy mieszkaniowej, inwestycji celu publicznego (np. z zakresu łączności publicznej); zakaz nie dotyczy realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak znaczącego negatywnego wpływu na ochronę przyrody obszaru chronionego krajobrazu,*
- 2) *zakaz lokalizacji nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100m od linii brzegowej rzek, jezior i innych zbiorników wodnych za wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej,*
- 3) *ochrona zieleni wiejskiej: zadrzewień, zakrzewień - maksymalne wykorzystanie istniejącej zieleni w zagospodarowaniu, ochrona i utrzymanie istniejących układów zieleni wysokiej, w tym zadrzewień przydrożnych, śródpolnych, oczek wodnych, cieków, kształtowanie zieleni urządzonej w postaci drzew i krzewów zgodnie z uwarunkowaniami siedliskowymi i geograficznymi (dominujący udział drzew liściastych),*
- 4) *zakaz wydobywania skał, torfu oraz skamieniałości – zakaz nie dotyczy działalności prowadzonej na powierzchni nie przekraczającej 2ha przy rocznym wydobyciu do 20000m³*
- 5) *zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu,*
- 6) *maksymalne ograniczenie zmiany użytków zielonych inne cele – lokalizowanie zabudowy w maksymalnym stopniu na gruntach mineralnych,*

- 7) utrzymanie i wzmocnienie powiązań ekologicznych z Parkiem, utrzymanie ciągłości przyrodniczej dla migrujących zwierząt, ciągi ekologiczne winny być wyłączone z zabudowy.

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

- 1) zakaz budowy zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi,
- 2) zaopatrzenie w ciepło z wykorzystaniem proekologicznych czynników grzewczych,
- 3) zachowanie i realizację zieleni wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych i granic działek szczególnie na terenach zabudowy usługowej,
- 4) maksymalne wykorzystanie istniejącej zieleni w zagospodarowaniu, ochrona i utrzymanie istniejących układów zieleni wysokiej, w tym zadrzewień przydrożnych, śródpolnych, oczek wodnych, cieków, ciągów ekologicznych,
- 5) uporządkowana gospodarka ściekowa i odpadami stałymi – zakaz odprowadzania ścieków do gruntu,
- 6) zachowanie minimalnej wielkości powierzchni biologicznie czynnej działki ok. 30%,
- 7) 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,
- 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) po zakończonym procesie wydobywczym proponuje się przeprowadzić rekultywację w kierunku leśnym i wodnym - 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

4. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego

W obszarach objętych zmianą Studium nie występują zasoby dziedzictwa kulturowego podlegające ochronie na podstawie przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. Nr 162z późn. zm.).

5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

Obsługę komunikacyjną przekształcanego terenu zapewniają istniejące drogi:
wojewódzka – obsługa poprzez skrzyżowania
powiatowe - obsługa poprzez skrzyżowania,
gminne - bezpośrednia obsługa terenów przyległych lub poprzez drogi wewnętrzne.

W zakresie rozwoju systemów komunikacji określa się:

- utrzymanie z możliwością przebudowy i rozbudowy ponadlokalnego układu komunikacyjnego - drogi wojewódzka i powiatowe,
- rozbudowę dróg gminnych w obszarach przeznaczonych do zabudowy: 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 i działalności gospodarczej,

- 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: wodociagowych, elektroenergetycznych, gazociagowych, telekomunikacyjnych, rurociągów produktów naftowych

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

- zaopatrzenie w wodę poprzez rozbudowę istniejących systemów opartych na ujęciach w Bierzewicach, Kozicach, Stanisławowie Skrzańskim, Leśniewicach, Białotarsku, Lucieniu, Bielawach,

- rozwiązanie gospodarki ściekowej w oparciu o zbiorcze systemy kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem ścieków w ramach aglomeracji Gostynin (Bierzewice, Rogożewek, Strzałki) oraz do lokalnych oczyszczalni ścieków, dopuszcza się gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach i wywóz na oczyszczalnię; indywidualne systemy utylizacji ścieków dopuszcza się poza terenami zalewowymi,

- gospodarkę cieplną w oparciu o indywidualne źródła ciepła z zastosowaniem proekologicznych nośników energii,

- rozwiązanie gospodarki odpadami – włączenie do gminnego systemu gospodarki odpadami,

- rozwój systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych stosownie do wzrostu zapotrzebowania na w/w usługi i zgodnie z przepisami odrębnymi, objęcie terenu gminy zintegrowanym systemem telekomunikacyjnym; na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się sytuowanie obiektów i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu (zgodnie z art. 46 ustawy o rozwoju usług telekomunikacyjnych).

Zmiana przeznaczenia gruntów zmeliorowanych wymaga przebudowy istniejących urządzeń melioracyjnych.

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 wodociagowej, rozbudowa i budowa kanalizacji sanitarnej, sieci gazociagowej.

Zgodnie z obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego i programami zadań rządowych i samorządowych, inwestycje o znaczeniu ponadlokalnym sąsiadującą z analizowanymi terenami stanowią:

- układ komunikacyjny - drogi krajowe autostrada A-1, wojewódzka relacji Gostynin – Krośniewice, powiatowe relacji Gostynin – Nowa Wieś,

- system rurociągów produktów naftowych (Rogożewek) i linii elektroenergetycznych WN (Podgórze) – utrzymanie, przebudowa,

- infrastruktura telekomunikacyjna – budowa i przebudowa

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.

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

Tereny w miejscowościach Strzałki, Osiny w bezpośrednim sąsiedztwie rzeki Skrwy położone są w obszarze bezpośredniego zagrożenia powodziowego - tereny narażone są na zalanie w przypadku wystąpienia przepływów katastrofalnych. Na obszarze doliny dyrektor RZGW nie wprowadził, w drodze aktu prawa miejscowego zakazów dotyczących obszaru bezpośredniego zagrożenia powodziowego.

Osuwanie się mas ziemnych może być spowodowane pracami wydobywczymi, tereny eksploatacji kopalin powinny być zabezpieczone. Stabilność skarp osiągnie się przez prawidłowe kształtowanie kąta skarp stałych w zakresie 37-45 stopni.

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

Na przedmiotowym terenie nie występują tereny górnicze. 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.

11. Obszary pomników zglądy 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.

8. USTALENIA W ZAKRESIE OCHRONY DÓBR KULTURY.

8.1. Formy działań.

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 nieruchomości, pielęgnacje i renowacje założeń zieleni, konserwacje zabytków ruchomych. Obiekty zdegradowane winny zostać poddane rewaloryzacji.

Obowiązek prowadzenia dokumentacji związanej z ewidencją dóbr kultury nakłada na wójtów gmin rozporządzenie Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dnia 6 września 2000 roku w sprawie prowadzenia rejestru zabytków i centralnej ewidencji dóbr kultury. Wójtowie gmin, w myśl tego rozporządzenia, zobowiązani są do wykonania, w terminie, który nie został określony, kart ewidencyjnych dóbr kultury – nieruchomości, ruchomych i archeologicznych. Problem ten wymaga ścisłej współpracy pomiędzy samorządami terytorialnymi i służbą konserwatorską.

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 podlegają mu inspekcje zabytków archeologicznych. Wszelkie działania związane z planowanymi inwestycjami w obrębie stanowisk archeologicznych oraz ich strefy ochronnej mogą być podejmowane dopiero po uzyskaniu zezwolenia w/w 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.

8.2. Obszary działań.

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

- Do bezwzględneho zachowania należą obiekty nieruchome wpisane w rejestrze i ewidencji konserwatorskiej. Część z nich wymaga przeprowadzenia remontów bieżących, część kapitalnych, część należy poddać rewaloryzacji. Zakres niezbędnych działań winny określić ekspertyzy konserwatorskie i konstrukcyjne.
- Parki zabytkowe 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 odtworzyć ich rolę w krajobrazie.
- Włączyć w ewidencję dóbr kultury i konserwatora przyrody zespół folwarczny we wsi Białe, zlokalizowany na działce o nr ew. 205 wraz z kościołem i istniejącym drzewostanem (około 70. lip). Postuluje się sporządzenie na w/w obszarze miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
- Zabytkowe obiekty techniki wymagają natychmiastowego zagospodarowania i remontów kapitalnych.

b) Należy dążyć do utrzymania i przywrócenia historycznych nazw miejscowości.

9. USTALENIA W ZAKRESIE KIERUNKÓW ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ.

Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej określono zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju gminy.

Przyjęto dwa rodzaje polityki:

- politykę modernizacyjną, która wskazuje sposoby utrzymania stanu istniejącego i poprawy funkcjonowania systemów
- politykę rozwojową, która określa rozszerzenie obszarów obsługiwanych przez systemy.

Priorytet nadano gospodarce ściekowej.

Przedmiot	Polityka modernizacyjna	Polityka rozwojowa
1	2	3

<p>Uporządkowana gospodarka ściekowa</p>	<ul style="list-style-type: none"> - rozbudowa systemu zbiorczej kanalizacji sanitarnej w Lucieniu w oparciu o oczyszczalnię ścieków we wsi - budowa zbiorczego systemu kanalizacji sanitarnej we wsi Białotarsk w oparciu o realizowaną oczyszczalnię ścieków - uporządkowanie systemu gospodarki ściekowej na terenach nieskanalizowanych w oparciu o szczelne zbiorniki na ścieki i wywóz do punktów zlewnych na oczyszczalniach w Lucieniu, Białotarsku i Gostyninie 	<ul style="list-style-type: none"> - włączenie do zbiorczego systemu utylizacji ścieków w Lucieniu wsi: Białe, Budy Lucieńskie, Gorzewo, Kazimierzów, Klusek, Marianów Lucieński i Miałkówek - realizacje zbiorczego systemu kanalizacji sanitarnej we wsiach: Sokołów, Belno, Zaborów Stary, Zaborów Nowy, w oparciu o oczyszczalnię ścieków we wsi Sokołów - realizacje zbiorczego systemu kanalizacji sanitarnej we wsiach: Bierzewice, Budy Kozickie, Gašno, Huta Nowa, Krzywie, Legarda, Nagodów, Podgórze, Rumunki, Zuzinów oraz Dąbrówka, Górki Dolne, Górki GórneKozice i Solec w oparciu o miejską oczyszczalnię ścieków w Gostyninie - realizacje zbiorczego systemu kanalizacji sanitarnej wraz z oczyszczalnią ścieków we wsi Sierakówek realizacje zbiorczego systemu kanalizacji sanitarnej we wsi Feliksów i Skrzany w oparciu o oczyszczalnię ścieków we wsi Feliksów - realizacje zbiorczego systemu kanalizacji sanitarnej wraz z oczyszczalnią ścieków we wsi Stanisławów Skrzański i Kiełpieniec - realizacje zbiorczego systemu kanalizacji sanitarnej we wsi Bielawy i Zwoleń w oparciu o oczyszczalnię ścieków we wsi Bielawy - realizacje zbiorczego systemu kanalizacji sanitarnej we wsiach Leśniewice, Anielin w oparciu o oczyszczalnię ścieków w Leśniewicach - budowa indywidualnych systemów utylizacji ścieków dla zabudowy rozproszonej położonej na terenach o dobrej izolacji użytkowego poziomu wodonośnego: Budy Dolne, Budy Górne, Emilianów, Jaworek, Osiny, Rusków, Rybie, Nowa Wieś i inne
		-

Gospodarka wodna	<ul style="list-style-type: none"> - dążenie do wyrównania standardów obsługi - rozbudowa sieci wodociągowej we wsiach: Jaszczbia, Helenów, Osiny, Kiełpień, Skoki, Mniszek w oparciu o istniejące stacje uzdatniania wody - realizacja stacji uzdatniania w Krzywiu i budowa Wodociągu „Krzywie” zasilającego wsie: Krzywie, Rumunki, Nagodów Duży, Choinek, Huta Nowa, Zuzinów 	<ul style="list-style-type: none"> - rozbudowa istniejących stacji wodociągowych we wsiach: Józefków, Bielawy, Lucień, Leśniewice, głównie w zakresie budowy zbiorników retencyjnych dla pokrycia maksymalnego godzinowego zapotrzebowania na wodę - rozbudowa sieci wodociągowych celem obsługi terenów rozwojowych
Gospodarka ciepła	<ul style="list-style-type: none"> - wdrożenie nowych rozwiązań technologicznych i ekologicznych nośników energii w lokalnych i indywidualnych źródłach ciepła 	<ul style="list-style-type: none"> - opracowanie projektu założeń do planu zaopatrzenia w energię elektryczną, paliwa gazowe i ciepło dla gminy - wdrażanie pozyskiwania energii z niekonwencjonalnych źródeł energii: energia słoneczna, biomasa minielektrociepłownie z wykorzystaniem gazu i grzewcze ogniwa paliwowe
1	2	3
Zaopatrzenie w gaz	<ul style="list-style-type: none"> - budowa sieci gazociągów średniego i niskiego ciśnienia w oparciu o istniejące gazociągi wysokiego ciśnienia i stacje redukcyjno-pomiarowe I stopnia 	<ul style="list-style-type: none"> - obsługa siecią gazociągową terenów rozwojowych
Gospodarka odpadami	<ul style="list-style-type: none"> - zapewnienie bezpiecznego dla środowiska kontrolowanego procesu unieszkodliwiania odpadów - wprowadzenie pojemników do selektywnej zbiórki odpadów - zorganizowanie systemu umożliwiającego pozbycie się odpadów problemowych i niebezpiecznych 	kompleksowe rozwiązanie gospodarki odpadami w ramach SGTPG

Elektroenergetyka	Modernizacja sieci elektroenergetycznej poprzez: <ul style="list-style-type: none"> - wymianę przewodów na większy przekrój w linii głównej - wymianę przyłączy na izolowane - stosowanie zabezpieczeń wzdłużnych na obwodach linii niskiego napięcia - wyposażenie głównych ciągów sieciowych w łączniki sterowane drogą radiową 	Budowa nowych węzłów elektroenergetycznych: <ul style="list-style-type: none"> - linii SN-15kV - stacji 15/0,4kV - linii rozdzielczych niskiego napięcia - izolowanych przyłączy Opracowanie projektu założeń do planu zaopatrzenia w energię elektryczną gminy.
Telekomunikacja	<ul style="list-style-type: none"> - rozbudowa central telefonicznych po wyczerpaniu istniejących pojemności - rozbudowa sieci telefonicznej 	<ul style="list-style-type: none"> - ewolucja sieci poprzez wzrost udziału sieci kablowej i światłowodowej - budowa łączy abonenckich poprzez cyfrowe sieci dostępu radiowego w rejonach o pojedynczym zapotrzebowaniu na telefon - uzyskanie wskaźnika 25 telefonów na 100 mieszkańców

10. KIERUNKI ROZWOJU KOMUNIKACJI.

Jednym z najważniejszych problemów warunkujących rozwój gminy Gostynin jest niewątpliwie usprawnienie funkcjonowania układu komunikacyjnego. Dotyczy to szczególnie ochrony przed zubożeniem komunikacji zbiorowej, oraz ochrony układu osadniczego gminy przed uciążliwością ruchu tranzytowego, a także ograniczenia bezpośrednich wyjazdów z posesji na drogi krajowe i wojewódzkie.

Polityka przestrzenna w zakresie przekształceń istniejącego układu drogowego gminy sformułowana została w sytuacji występowania uwarunkowań i czynników rzutujących w sposób zasadniczy na kierunki docelowych i etapowych rozwiązań, do których między innymi należą:

- wprowadzona Rozporządzeniem Ministra Transportu i gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. kwalifikacja techniczno – użytkowa i funkcjonalna dróg publicznych i ulic oraz podział administracyjny dróg krajowych i wojewódzkich, jak również określone warunki dla dróg powiatowych i gminnych,
- ukształtowana w procesie rozwoju gminy sieć drogową, począwszy od historycznego

- układu urbanistycznego niektórych wsi oraz powstających przez kolejne stulecia nowych ciągów drogowo – ulicznych, aż do współczesnych realizacji obsługujących nowe osiedla,
- ochrona środowiska w zagospodarowaniu przestrzennym i przy realizacji inwestycji (ustawa Prawo ochrony środowiska Dz. U. Nr 62 z 2001r.)

10.1. Polityka modernizacyjna.

Celem polityki modernizacyjnej w zakresie komunikacji na terenie gminy Gostynin jest dostosowanie układu drogowego i sieci komunikacji autobusowej do wzrastających i zmieniających się, bieżących potrzeb komunikacyjnych.

System komunikacyjny gminy działa jak układ naczyń połączonych, a zatem komunikacyjna polityka modernizacyjna dotyczy wszystkich elementów tego układu, w tym:

- układu zewnętrznego,
- układu wewnętrznego i podstawowego,
- układu lokalnego.

W zakresie komunikacji publicznej środkami tej polityki będą:

- dostosowanie układu tras i linii autobusowych do potrzeb pasażerów,
- ustalenie rozkładów kursów autobusów dostosowanych do natężenia ruchu,
- bieżąca konserwacja asfaltowych nawierzchni dróg.

W zakresie komunikacji samochodowej i indywidualnej środkami tej polityki będą:

- budowa nowych dróg poprzez utwardzenie nawierzchni drogi,
- modernizacja istniejących połączeń pod kątem ich dostosowania do wzrastających potoków ruchu,
- poprawa bezpieczeństwa ruchu drogowego,
- poprawa stanu technicznego nawierzchni dróg,
- poprawa geometrii i zagospodarowania pasów drogowych,
- zwiększenie miejsc parkingowych,
- przy utwardzaniu nawierzchni dróg gruntowych na niskich terenach stosować przepusty i inne rozwiązania techniczne z zachowaniem istniejących stosunków wodnych,
- zapewnić bezkolizyjne przejścia dla migrujących zwierząt na szlakach ich wędrówek,
- tworzenie parkingów z motelami i stacjami benzynowymi dla samochodów osobowych i ciężarowych przy drogach głównych.

10.2. Polityka perspektywiczna.

Celem polityki rozwoju w zakresie komunikacji w gminie Gostynin jest inwestowanie w układ komunikacyjny gminy, mający na celu zaspokojenie przyszłych potrzeb komunikacyjnych.

Należy liczyć się z nieuchronnym, stałym i długookresowym wzrostem ruchu drogowego wynikającym:

- ze zwiększenia się motoryzacji indywidualnej,
- ze wzrostu atrakcyjności gminy, wyrażającej się między innymi zwiększeniem dojazdów z zewnątrz na teren gminy, jako potencjalnego ośrodka turystyczno – wypoczynkowego i letniskowego.

Komunikacyjna polityka rozwoju dotyczy głównie układu drogowego, a jej środki realizacji w zakresie inwestycji miejscowych są następujące:

- modernizacje wyprzedzające podstawowy układ drogowy,
- budowa sieci parkingów,
- budowa nowych nawierzchni dróg,
- modernizacja istniejących dróg.

Konieczną będzie realizacja wewnętrznych układów dróg rowerowych na terenach rekreacyjno – wypoczynkowych i letniskowych i powiązanie ich z siedzibą gminy i gminami sąsiednimi.

10.3. Kierunki rozwoju.

Docelowy układ drogowy.

Szkieletem układu drogowego będą:

- projektowana autostrada północ-południe
- istniejąca droga krajowa międzyregionalna Nr 60 (Kutno – Płock – Ciechanów)
- istniejące drogi wojewódzkie
- istniejące drogi powiatowe
- istniejące drogi gminne

W obszarach zabudowanych droga krajowa jest ulicą główną - **G 1/2**, drogi powiatowe będą ulicami zbiorczymi - **Z 1/2** lub lokalnymi - **L 1/2**, natomiast drogi gminne ulicami lokalnymi - **L 1/2** lub dojazdowymi - **D 1/2**.

Istniejącą zelektryfikowaną linię kolejową relacji Kutno – Płock przewiduje się do rozbudowy o drugi tor zlokalizowany po stronie wschodniej oraz przebudowę skrzyżowań układu drogowego z układem kolejowym na wielopoziomowe.

11. ELEMENTY REALIZACJI POLITYKI PRZESTRZENNEJ.

Podstawowym instrumentem realizacji polityki przestrzennej jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Obszary objęte obowiązkiem sporządzania planów wyznaczono biorąc pod uwagę:

- obowiązujące przepisy prawne,
- listę inwestycji publicznych,
- skalę i procesy zainwestowania terenów.

Przyjęto następujący zakres wykonywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

11.1. W strefie II - kształtowania i rehabilitacji układów zabudowy letniskowej i mieszkaniowej dla terenów we wsiach: Huta Nowa, Gorzewo, Białe, Zuzinów i Miałkówek.

11.2. W strefie III - rolniczo – osadniczej dla terenów zabudowy mieszkaniowej we wsiach Strzałki i Osada.

W planach tych należy określić lokalizację dróg publicznych, zasady podziału terenu na działki budowlane, zasady uzbrojenia terenu, a także warunki zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględniające jego położenie w obszarze otuliny Parku.

W przypadku przekształcenia gruntów rolnych o podziałach nie nadających się do wykorzystania na działki przeznaczone do zabudowy mieszkaniowej, należy sporządzać miejscowe plany zagospodarowania przestrzennych w celu scalenia i właściwego podziału.

Lokalizowanie zabudowy w istniejących strukturach przestrzennych osadnictwa we wszystkich strefach powinno być prowadzone w oparciu o zasadę „dobrego sąsiedztwa” i zgodnie z przepisami szczególnymi.

Istotnym narzędziem realizacji polityki rozwoju komunikacji i infrastruktury technicznej mogą być programy podające zasady etapowania – modernizacji i rozbudowy układów.

Zakres terytorialny w/w miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oznaczono na rysunku „Studium ...” załączniku graficznym nr 2 do Uchwały Rady Gminy.

11.3. Do wykreowania najciekawszych elementów stanu zagospodarowania przestrzennego gminy Gostynin proponuje się wyznaczenie tzw. miejsc tożsamości.

Proponowane miejsca tożsamości gminy:

- Oz Gostyniński porośnięty lasami, przebiegający w sąsiedztwie rzeki Skrwy Lewej – malownicza forma polodowcowa rzeźby terenu; poznanie tych okolic ułatwia przebiegający jego grzbietem czerwony szlak turystyczny.
- Teren predysponowany do rekreacji nad Zalewem Piechota (z lokalizacją: dużego parkingu, plaży i pomostów oraz zabytkowego budynku dawnego młyna w sąsiedztwie Ozu Gostynińskiego). Proponuje się teren ten z racji bliskości miasta zagospodarować we współdziałaniu z Urzędem Miasta Gostynin.
- Centrum miejscowości Lucień, jako zaplecza turystycznego rejonu jezior, wraz z interesującym zespołem dworsko-parkowym i urządzoną nad jeziorem ścieżką przyrodniczą.
- Teren nad zalewem Gašno i rzeką Osetnicą w sąsiedztwie rezerwatu przyrody do drogi Wojewódzkiej w kierunku Szczawina.