

Uchwała Nr IX/68/00

Rady Gminy Pacyna z dnia 29.09.2000r.

w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pacyna

Na podstawie art. 7 ust. 1 pkt.1 i ust. 2 oraz art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. Nr 13 z 1996r. poz. 74 z późn. zm. Dz.U. Nr 58 z 1996r. poz.261, Dz.U. Nr 1G6 z 1996r. poz.496, Dz.U. Nr 132 z 1996r. poz.622, Dz.U. Nr 9 z 1997r. poz. 43, Dz.U. Nr 106 z 1997r. poz. 679, Dz.U. Nr 107 z 1997r. poz. 686, Dz.U. Nr 113 z 1997r. poz. 734, Dz.U. Nr 123 z 1997r. poz 775, Dz.U. Nr 155 z 1998r. poz. 1014 i Dz.U. Nr 162 z 1998r. poz. 1126) oraz art. 6 ust. 6 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. Nr 15 z 1999r. poz. 139 zm. Dz. U. Nr 41 poz. 412 , Nr 111 poz.1279 i Dz. Nr 12 z 2000r. poz.136) Rada Gminy Pacyna

uchwała

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pacyna zwane dalej studium.

§ 1

Granice opracowania studium stanowi granica administracyjna gminy Pacyna.

§ 2

Zakres studium dotyczy:

- uwarunkowań rozwoju,
- kierunków zagospodarowania przestrzennego ,
- polityki przestrzennej.

§3

Integralną część uchwały stanowi:

Załącznik graficzny Nr 1 w skali 1:10000 Kierunki zagospodarowania Załącznik tekstowy Nr 2
Kierunki zagospodarowania przestrzennego

§4

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy Pacyna

§5

Uchwała wchodzi w życie z dniem ogłoszenia i podlega wywieszeniu na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Pacynie.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Stanisław Kołodziejczyk

ZARZĄD GMINY PACYNA

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

CZĘŚĆ I UWARUNKOWANIA ROZWOJU

Pacyna grudzień 1999 r.

ZESPÓŁ PROJEKTOWY

Kierownik Zespołu	arch. Grażyna Szubska
Główny Projektant	mgr Helena Ciuśniak uprawn. urban. Nr 1378/94
Projektanci	mgr inż. Maria Rutecka uprawn. bud. Nr 241/70 inż. Lech Augustyniak uprawn. urban. Nr 1058/90 uprawn. bud. Nr 2/86 mgr Beata Kaczorowska techn. bud. Anna Sochocka uprawn bud. Nr 86/81

Studium uwarunkowań i kierunków zasrośnodarowarsia prześtrzennego gminy Pacyna.^A

Cz. I. Uwarunkowania rozwoju gminy

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

1. Wstęp

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

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

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

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

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

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

2. Gmina Pacyna w regionie, powiązania zewnętrzne

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

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

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

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

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

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

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

3. Uwarunkowania demograficzne i społeczne, jakość życia mieszkańców.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dość znaczny udział stanowią firmy świadczące usługi transportowe oraz hotelarstwo.

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

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

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

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

W 1995 r. wydano 21 decyzji, w

1996 r. wydano 18 decyzji, w

1997 r. wydano 25 decyzji, w

1998 r. wydano 19 decyzji.

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

4. Stan i funkcjonowanie środowiska przyrodniczego Warunki fizjograficzne.

Położenie i rzeźba terenu

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

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

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

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

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

Budowa geologiczna

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

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

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

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

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

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

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

Warunki wodne Wody powierzchniowe

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

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

Wody gruntowe

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

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

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

Zaopatrzenie w wodę

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

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

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

Warunki glebowe i szata roślinna

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

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

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

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

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

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

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

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

- Sejkowice - Słomko w.

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

Klasy bonitacyjne gleb

Użytki rolne -

6429 ha w tym

kl. I - 0,0 % kl.

II - 1,4 kl. IIIa -

16,4 kl. III b -

28,3 kl. IVa -

31,6 kl. IV b -

10,7 kl. V - 8,8

kl. VI. - 2,6 kl

Viz - 0,2

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

I kl.- 0,0

II kl.- 0,7

III kl. -12,0

IV kl.- 35,6

kl. V - 24,1

kl. VI - 27,3

kl. VI z - 0,3

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

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

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

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

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

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

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

Warunki klimatyczne

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

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

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

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

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

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

Pomników przyrody nie ma.

5.Stan i funkcjonowanie środowiska kulturowego Rys

historyczny

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

LUSZYN

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

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

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

MODEL

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

SKRZESZEWY

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

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

Obiekty w ewidencji Mazowieckiego Konserwatora Ochrony Zabytków: KĄTY

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

Park dworski pow. 3,6 ha

PACYNA

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

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

SŁOMKÓW

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

LUSZYN

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

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

Inne informacje uzupełniające

Pacyna

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

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

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

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

Luszyn

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

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

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

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

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

Model

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

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

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

Czarnów

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

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

Skrzeszewy

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

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

Kąty

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

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

Archeologia

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

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

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

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

•

*

*

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

ó.Stan rolniczej przestrzeni produkcyjnej.

Sytuacja rolnictwa

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

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

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

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

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

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

Użytkowanie gruntów na koniec 1998 r.

	Ogółem pow. gminy		Indywidualne gospodarstwa rolne		Pozostałe	
	V» HU	01 /V	K _r * LLOr	a /c	t-l/-» nu	rr /<-
Ogółem						
nnn/ (rrnntAiu lT7vtki rnlnp	7698	mn n RA 7	7813 7311	100,0 93 s	1 077 ^87	i nn n A
pnmtv orne	6436	70 8		78 5		23.8
.sadv ^j	43	0.3	36	0.5	7	0.5
laki	896	9.9	839	10,7	57	4.5
pastwiska	323	3.6	303	3,9	20	9,3
lasy	650	7.1	92	1,1	558	43,8
pozostałe grunty	737	8,8	410	5.2	327	25,7

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

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

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

7. Struktura funkcjonalno-przestrzenna gminy i jej charakterystyka

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

Przyjęto grupy standardów :

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

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

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

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

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

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

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

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

- droga wojewódzka - Sanniki - Żychlin Nr 583
- drogi powiatowe:
 - nr 31382 - Kamień - Janówek nr 31388 - Kamień
 - Suserz nr 31389 - Nowy Szczawin Borowy -
 - Pacyna nr 31390 - Łuszczanówek - Rybie

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

- Janówek - Sejkowice nr 31393 -

Sejkowice - Skrzyszewy nr 31394 - Suserz

- Kąty nr 31395 - Helenów - Czarnów nr

31396 - Karolew - Kamieniec nr 31397 -

Skrzyszewy - Podatkówek nr 31419 -

Podatkówek - Sędki nr 31400 - Pacyna -

Osmolin

nr 31401 - Pacyna - Luszyn nr

31402 - Luszyn - Stępów nr 31403

- Podczachy - Luszyn nr 31404 -

Luszyn - Żychlin

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

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

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

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

8. Techniczne uzbrojenie gminy, zasięgi i dostępność mediów.

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

Infrastruktura techniczna spełnia szereg funkcji:

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

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

Zaopatrzenie w wodę.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Odprowadzenie ścieków

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

Zaopatrzenie w ciepło

W gminie brak centralnego źródła ciepła.

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

Kotłownie węglowe mają:

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

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

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

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

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

Razem $Q_{\text{eksp.}} = 355,8 \text{ m}^3/\text{h}$; pobór wody 220 m³/d

Zaopatrzenie w gaz.

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

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

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

Gospodarka odpadami stałymi.

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

Melioracje i mała retencja

Zaspokojenie potrzeb melioracyjnych na terenie gminy Pacyna na dzień

1. 01.1999 r. przedstawia się następująco:

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

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

W programie melioracji przyjęto kierunki:

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

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

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

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

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

Emisja zanieczyszczeń.

Wielkość emisji /kg/

Wskaźnik emisji /kg/km²/

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

Surowce mineralne

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

Gmina Pacyna należy do gmin ubogich w surowce mineralne.

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

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

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

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

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

E lektroenergety ka

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

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

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

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

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

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

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

Telekomunikacja Telekomunikacja stacjonarna TP SA

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

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

SA/.

Telefonia komórkowa.

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

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

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

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

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

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

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

Do zadań takich należą następujące inwestycje:

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

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

10. Programy zadań rządowych

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

- gazociąg Gostynin - Sochaczew,
- telefonizacja gminy.

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

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

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

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

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

11. Przepisy prawa miejscowego, stan i zakres obowiązywania.

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

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

12. Zestawienie głównych uwarunkowań - synteza

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

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

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

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

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

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

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

- Żychlin oraz drogi powiatowe.

Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej z Żychlina wywozi odpady z gminy.

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

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

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

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

Procesy gospodarcze.

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

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

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

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

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

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

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

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

Problemy

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

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

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

Resumując, mocnymi stronami gminy są:

- stacje wodociągowe posiadające rezerwy wydajności.

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

Natomiast słabą stroną gminy jest:

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

Identyfikacja konfliktów i obszarów konfliktowych.

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

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

Z podsumowania wynika, że uwarunkowania inspirujące rozwój Gminy

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

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

Uwarunkowania ograniczające rozwój to:

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

Źródła informacji

1. Stan środowiska przyrodniczego w województwie płockim cz. I, II, III i IV Płock 1994-96
Praca Zbiorowa Państwowa Inspekcja Ochrony Środowiska
Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska Wydział Ochrony Środowiska Urzędu Wojewódzkiego w Płocku
2. Raport o stanie środowiska przyrodniczego
Państwowa Inspekcja Ochrony Środowiska Wojewódzki
Inspektorat Ochrony Środowiska Płock 1998
3. Atlas stanu i zagrożeń środowiska województwa
płockiego Państwowa Inspekcja Ochrony Środowiska
Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska Płock 1997
4. Rocznik statystyczny województwa płockiego Wojewódzki
Urząd Statystyczny Płock 1996 i Płock 1998
5. Inwentaryzacja złóż surowców mineralnych, wyrobisk i składowisk odpadów gmina
Pacyna województwo płockie
mgr E. Kałuża mgr E. Osendowska Warszawa 1990
Inwestor bezpośredni Ministerstwo Ochrony Środowiska Zasobów Naturalnych i
Leśnictwa
6. Opracowanie fizjograficzne dla planu zagospodarowania przestrzennego gminy
Pacyna
Przedsiębiorstwo Geologiczno-Fizjograficzne i Geodezyjne Budownictwa Geoprojekt
Warszawa 1984r.
7. Plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Pacyna Biuro Programowania i
Projektowania Rozwoju Łodzi
Łódź 1988
8. Narodowy Spis Powszechny Powszechny Spis Rolny 1996 Urząd Statystyczny w
Płocku
Płock 1997
9. Zabytki Architektury i Budownictwa w Polsce Województwo płockie
Ośrodek Dokumentacji Zabytków Warszawa 1988

Zestawienie powierzchni w poszczególnych miejscowościach gm. Pacyna

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

ZARZĄD GMINY PACYNA

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

CZĘŚĆ II

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

**Załącznik nr 2 do uchwały Nr IX/68/2000
Rady Gminy Pacyna z dnia 29 września
2000r.**

ZESPÓŁ PROJEKTOWY

Kierownik Zespołu arch. Grażyna Szubska

Główny Projektant mgr Helena Ciuśniak
uprawn. urban. Nr 1378/94

Projektanci mgr inż. Maria Rutecka
uprawn. bud. Nr 241/70

inż. Lech Augustyniak uprawn.
urban. Nr 1058/90 uprawn.
bud. Nr 2/86

mgr Beata Kaczorowska

techn. bud. Anna Sochocka
uprawn bud. Nr 86/81

I. Wstęp

II. Cele i kierunki zagospodarowania przestrzennego

1. Procesy demograficzne
2. Uwarunkowania rozwoju gminy
 - 2.1. Uwarunkowania inspirujące rozwój
 - 2.2. Uwarunkowania ograniczające rozwój
3. Funkcje gminy
4. Cele rozwoju gminy
5. Kierunki rozwoju gminy na tle województwa

III. Kierunki zagospodarowania i polityka przestrzenna

1. Tereny objęte ochroną i wskazane do ochrony na podstawie przepisów szczególnych
 - 1.1. Zachowanie i ochrona środowiska przyrodniczego i jego zagrożenia
 - 1.2. Ochrona dóbr kultury
2. Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej
3. Obszary zabudowane i przeznaczone do zagospodarowania
4. Obszary nieprzewidziane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego do urbanizacji - kierunki rozwoju przestrzennego
5. Tereny wyłączone spod zabudowy oraz o ograniczeniach do zabudowy
6. Przedsięwzięcia publiczne
 - 6.1. Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej
 - 6.1.1. Gospodarka ściekowa
 - 6.1.2. Gospodarka wodna
 - 6.1.3. Melioracje i mała retencja
 - 6.1.4. Gospodarka ciepłą
 - 6.1.5. Gospodarka odpadami
 - 6.1.6. Telekomunikacja
 - 6.1.7. Elektroenergetyka
 - 6.2. Kierunki rozwoju komunikacji
 - 6.3. Infrastruktura społeczna

IV. Realizacja polityki przestrzennej

1. Działania realizacyjne
2. Instrumenty polityki przestrzennej
3. Tereny objęte obowiązkiem sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego
4. Inne opracowania
5. Mienie komunalne
6. Uwarunkowania realizacji polityki przestrzennej

I. WSTĘP

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest dokumentem planistycznym określającym **politykę przestrzenną** gminy Pacyna.

Ustalenia zawarte w studium nie są przepisem gminnym i nie stanowią podstawy do wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Mają charakter ukierunkowujący działania samorządu w zakresie polityki przestrzennej i strategii rozwoju społeczno-gospodarczego. Dlatego ustalenia zawarte w tekście i na rysunku studium należy traktować jako ogólną dyrektywę, której sprecyzowanie następować będzie przez sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, rozprawy administracyjne lub w inny prawny sposób. Dotyczy to zwłaszcza, określonych w tekście i wyznaczonych na rysunku studium granic stref i obszarów oraz powiązań między nimi, a także powiązań z układem zewnętrznym.

Przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy każdorazowo określić stopień spójności przyjętych rozwiązań w planie z rozwiązaniami zawartymi w studium. 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 kolizyjne.

II. CELE I KIERUNKI ROZWOJU GMINY

1. PROCESY DEMOGRAFICZNE

Prawdopodobny przebieg procesów demograficznych wskazuje, że w okresie perspektywnym liczba ludności gminy ustabilizuje się na poziomie obecnym albo się zmniejszy nieznacznie. Dotychczasowe trendy wskazują na nieznaczny spadek zaludnienia gminy. Przekształcenia struktury wieku ludności doprowadzą do zjawisk demograficznych rzutujących na zagospodarowanie przestrzenne:

- wzrost liczby osób w wieku emerytalnym,
- wzrost liczby osób pracujących,
- niewielki spadek liczby dzieci i młodzieży.

Zjawiska te wywołają spadek zapotrzebowania na urządzenia oświaty oraz wzrost zapotrzebowania na obiekty ochrony zdrowia i opieki społecznej.

2 UWARUNKOWANIA ROZWOJU GMINY

Zakłada się, że nastąpi umiarkowany rozwój gminy wyrażający się przyrostem miejsc pracy zwłaszcza w pozarolniczych działach gospodarki oraz technicznej obsłudze rolnictwa, przy spadku zatrudnienia w rolnictwie.

2.1. Uwarunkowania inspirujące rozwój

Walory przyrodniczo-krajobrazowe i kulturowe w tym powierzchnie leśne są atutem gminy Pacyna.

Na terenie gminy występuje obszar chronionego krajobrazu doliny rzeki Przysowy, który stanowi składnik systemu ekologicznego, tworzącego zaplecze ekologiczne.

Gmina posiada obiekty dziedzictwa kulturowego : pałace, parki podworskie , oraz kościoły i stanowiska archeologiczne.

Wskaźnik bonitacji rolniczej przestrzeni produkcyjnej jest korzystny, potencjał rolnictwa znaczny, istnieje możliwość rozwoju przemysłu rolno-spożywczego. Uzupełnieniem źródeł dochodów części gospodarstw rolnych jest praca poza rolnictwem w Żychlinie i Gąbinie.

Na terenie gminy występują niewielkie złoża kopalin, głównie torfu i kredy jeziornej. Wzrasta ilość podmiotów gospodarczych zgrupowanych w większości w sektorze prywatnym.

Korzystnie przedstawia się sytuacja w zakresie wyposażenia w zbiorowe systemy infrastruktury technicznej, a są to w szczególności:

- dobrze rozwinięta sieć wodociągów,
- sukcesywna budowa gazociągu rozprowadzającego gaz po wsi gminnej,
- wysoki stopień telefonizacji gminy,
- rozbudowana sieć głównych linii średniego napięcia 15 kV.

Gmina ma poprawnie ukształtowany układ komunikacyjny.

Wysokie zaangażowanie wydatków inwestycyjnych w budżecie gminy dowodzi stałego powiększania majątku gminy.

2.2. Uwarunkowania ograniczające rozwój

Ograniczenia rozwoju stanowią:

- niedoinwestowanie w przetwórstwo rolno-spożywcze,
- obszar chronionego krajobrazu - głównie poprzez wysokie wymagania w zakresie ekologii dla zabudowy,
- mało korzystne walory środowiska przyrodniczego dla turystyki masowej oraz wypoczynku ,
- prawną ochrona obiektów zabytkowych przy niedoborze środków na ich utrzymanie i konserwację oraz ograniczenia dla zabudowy wynikające z potrzeby ochrony stanowisk archeologicznych,
- braki w wyposażeniu w infrastrukturę techniczną,

- brak kanalizacji, niewielka przepustowość istniejących oczyszczalni ścieków,
- stepowanie gruntów,
- niska retencja naturalna, zaniedbane obiekty małej retencji oraz urządzenia melioracyjne,
- niezadawalający stan techniczny istniejącej sieci drogowej, wąskie jezdnie, słabe nawierzchnie, liczne zakręty,
- małe zasoby mienia komunalnego.

2.3. Identyfikacja problemów

Za ważniejsze problemy wymagające rozwiązań uznaje się:

- konieczność zachowania walorów środowiska przyrodniczego przy jednoczesnym zabezpieczeniu możliwości rozwoju działalności gospodarczej,
- konieczność zachowania zasobów kulturowych oraz walorów krajobrazowych przy przekształcaniach struktury funkcjonalno-przestrzennej, wobec małej wartości technicznej oraz użytkowej niektórych obiektów i braku środków na ich rewitalizację,
- niewykorzystanie niektórych walorów przyrodniczych oraz potencjału hodowlanego jako podstawy rekreacji specjalistycznej (łowiectwo),
- rozproszenie osadnictwa - podrażające koszty infrastruktury technicznej,
- konieczność tworzenia warunków dla rozwoju i restrukturyzacji rolnictwa oraz wielofunkcyjnego rozwoju wsi wraz z poszukiwaniem alternatywnych źródeł zatrudnienia,
- prawna ochrona gruntów rolnych przed przeznaczeniem ich na inne cele traci uzasadnienie ekonomiczne i jest sprzeczna z interesami tych właścicieli gruntów, którzy chcieliby przeznaczyć grunty na działalność gospodarczą i działki budowlane.

3.FUNKCJE GMINY

Na podstawie uwarunkowań demograficznych środowiskowych i gospodarczych w gminie Pacyna określone zostały następujące funkcje:

- funkcja podstawowa - rolnicza,
- funkcje towarzyszące funkcji podstawowej - ochrona środowiska, rozwój rolnictwa ekologicznego na występujących w gminie terenach rolnych, oraz rozwój komunikacji i infrastruktury technicznej,
- funkcje uzupełniające -rozwój nieuciążliwej działalności gospodarczej zwłaszcza związanej z przetwórstwem płodów rolnych oraz rozwój agroturystyki specjalistycznej - łowiectwo, jeździectwo.

Celami przekształceń struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy są:

- wzrost atrakcyjności gminy jako miejsca zamieszkania oraz roli wsi gminnej Pacyna jako ośrodka usług o znaczeniu lokalnym,

-stworzenie oferty lokalizacyjnej dla inwestorów budownictwa, mieszkaniowego oraz dla inwestycji związanych z przetwórstwem rolnym.

Cele te osiągnąć będą przez:

- wyznaczenie terenów dla rozwoju budownictwa mieszkaniowego i produkcyjnego,
- ochronę terenów otwartych o wysokiej atrakcyjności dla lokalizacji urządzeń sportu i wypoczynku,
- sprzyjanie rozwojowi usług bytowych,
- poprawę stanu środowiska,
- modernizację powiązań komunikacyjnych gminy z układem zewnętrznym (krajowym i regionalnym).

4.CELE ROZWOJU GMINY

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.

Celem rozwoju gminy Pacyna jest osiągnięcie stabilnego (trwałego, zrównoważonego) rozwoju zapewniającego:

- zaspokojenie bieżących potrzeb mieszkańców,
 - osiągnięcie warunków umożliwiających wzrost poziomu życia,
 - możliwości zaspokojenia przyszłych potrzeb następnych pokoleń,
- przy zachowaniu równowagi między aktywnością gospodarczą a ochroną środowiska przyrodniczego i kulturowego.

Realizacja tego **strategicznego celu** wymaga:

- traktowania ochrony środowiska jako integralnego składnika gospodarki gminy,
- kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej w nawiązaniu do systemów ekologicznych,
- rozwijania funkcji zgodnych z predyspozycjami ochrony środowiska.

Wynikające z celu strategicznego **cele operacyjne** to :

- restrukturyzacja i wielofunkcyjny rozwój wsi,
- rozwój i wzmocnienie rolniczej funkcji gminy, restrukturyzacja terenów o wysokiej jakości rolniczej przestrzeni produkcyjnej, tworzenie efektywnej struktury agrarnej,
- ochrona występującego różnicowania obszarów cennych przyrodniczo, w tym zwłaszcza doliny rzeki Przysowy,
- rozwój funkcji rekreacyjnych gminy,
- wdrażanie zakazu realizacji na terenie gminy inwestycji szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi,
- porządkowanie struktury przestrzennej, porządkowanie komunikacji.

Z celów operacyjnych wynikają również pośrednio takie cele jak:

- zapewnienie mieszkańcom gminy w możliwie największym stopniu źródeł utrzymania na miejscu w gminie,
- zachowanie lub przywrócenie ładu przestrzennego.

5. KIERUNKI ROZWOJU GMINY NA TLE WOJEWÓDZTWA

Gmina Pacyna jest położona na peryferiach województwa mazowieckiego i od południa graniczy bezpośrednio z województwem łódzkim. W studium zagospodarowania przestrzennego byłego województwa płockiego gmina Pacyna z dobrymi warunkami glebowo-rolniczymi (za wyjątkiem doliny rzeki Przysowy) - określona została jako obszar wielofunkcyjnego rozwoju wsi opartego na procesach restrukturyzacyjnych oraz predyspozycjach do intensyfikacji produkcji rolnej z utrzymaniem dominacji funkcji rolniczych.

Dolina rzeki Przysowy położona w kompleksie obszarów krajobrazu chronionego tworzy wraz z przyległymi terenami wysoczyzny krajobraz kulturowy, w obrębie którego powinny być promowane technologie proekologiczne, realizowany program zwiększenia lesistości i program małej retencji.

Gmina Pacyna jest również zaliczona do obszarów wymagających uzupełnienia infrastruktury technicznej w tym kompleksowego rozwiązywania gospodarki wodnościekowej, a w południowo-zachodniej części zagrożonej stopowieniem - promowania właściwych kierunków agrotechnicznych zapobiegającym tym procesom.

III. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA I POLITYKA PRZESTRZENNA

1. OBSZARY OBJĘTE OCHRONĄ I WSKAZANE DO OCHRONY

1.1. Ochrona środowiska przyrodniczego

Zasoby środowiska przyrodniczego to :

- użytki rolne, główne ciągi powiązań ekologicznych regulujących stosunki wodne z łąkami, pastwiskami, torfowiskami, tereny występowania surowców naturalnych głównie torfu i kredy jeziornej, cieki wodne i lasy.

Działania związane z ochroną środowiska przyrodniczego będą realizowane na obszarze całej gminy.

Źródłami zanieczyszczeń powietrza są niewielkie kotłownie centralnego ogrzewania , głównie w budynkach użyteczności publicznej, gdzie sukcesywnie prowadzi się wymianę kotłów węglowych na ekologiczne kotły z ogrzewaniem olejowym, w przyszłości z ogrzewaniem gazowym.

✓ Źródłami zanieczyszczeń powierzchni ziemi i wód są odpady i nieoczyszczone ścieki odprowadzane do wód.

Niezależnie od przeznaczenia terenu oraz jego dotychczasowego użytkowania priorytetem będzie uporządkowanie gospodarki ściekowej oraz właściwa gospodarka odpadami.

Ochronie podlegają :

- lasy ,
- tereny łąk i pastwisk wzdłuż cieków wodnych stanowiących ciągi ekologiczne,
- grunty orne klas II, III i IV klasy bonitacyjnej,
- obszary zasobowe wód podziemnych,
- złoża surowców naturalnych - kredy jeziennej, torfu.

Dla terenów o zasobach surowcowych, łąk i terenów wzdłuż cieków wodnych zaleca się działania o charakterze ochronnym polegające na zakazie lub ograniczeniu zabudowy.

W strefie ochrony zasobów wodonośnych, zbiorników wód podziemnych celowym jest prowadzenie rolnictwa ekologicznego i zintegrowanego.

Szczególne warunki ochrony obowiązują na **Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Rzeki Przysowy**. Obszar ten został utworzony na podstawie Uchwały Nr 163/XXV/88 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Płocku z dnia 9 czerwca 1988r. w sprawie ochrony krajobrazu w województwie płockim. Uchwała ta została dostosowana do wymogów ustawy z dnia 16 października 1991 r. o ochronie przyrody na podstawie rozporządzenia Nr 16/98 Wojewody Płockiego z dnia 27 kwietnia 1998 r. Zależnie od odległości od lasów, cieków wodnych i funkcji terenu wydzielono **strefy A, U, B**.

Strefa **A** obejmuje:

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

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

Strefa **B** obejmuje pozostałe tereny.

W poszczególnych strefach wprowadzono zróżnicowane zasady gospodarowania.

W strefie A zakazuje się:

- prowadzenia działalności przemysłowej, fermowej hodowli zwierząt oraz innej działalności mogącej niekorzystnie wpływać na środowisko,
- wydobywania minerałów i torfu,
- zmian stosunków wodnych i regulacji rzek.

Rada Gminy Pacyna może wprowadzić na swoim terenie takie formy ochrony przyrody jak :

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

Ustala się zachowanie i ochronę istniejącej zieleni przydrożnej i łęgowej, ochronę i właściwą eksploatację lasów oraz zieleni urządzonej (cmentarze i parki podworskie).

Ochroną są objęte:

- cmentarze w Pacynie i Luszynie oraz cmentarz poniemiecki w Luszynie ,
- parki podworskie w Luszynie, Modelu, Skrzyszewach i Czarnowie. Zakłada się pielęgnację zieleni cmentarnej , a w parkach podworskich rekonstrukcję ich dawnych założeń.

Zakłada się powiększenie powierzchni leśnej poprzez zalesianie gruntów rolnych o słabej bonitacji gleb.

1.2.0chrona dóbr kultury

Dziedzictwo kulturowe obejmuje zabytki nieruchome i stanowiska archeologiczne. Zakres działań ochronnych dziedzictwa kulturowego dotyczy obszaru całej gminy niezależnie od aktualnego przeznaczenia , funkcji, stanu technicznego oraz położenia obiektów zabytkowych. Ochrona dziedzictwa kulturowego obejmuje : ochronę substancji, należyta ekspozycję historycznych świadectw rozwoju gminy, zapewnienie warunków dla właściwego wykorzystania dziedzictwa kulturowego oraz odpowiednie zabezpieczenie stanowisk archeologicznych.

Ochronie podlegają obiekty wpisane do rejestru zabytków oraz obiekty będące w ewidencji konserwatorskiej, w szczególności:

• *obiekty wpisane do rejestru zabytków*

- **zespół dworski w Czarnowie**, dwór murowany z 1822r. park dworski zabytkowy z I połowy XIX wieku - obecnie użytkowany jako Powiatowy Ośrodek Pomocy Społecznej, **nr 538/1145W**

- **kościół parafialny** pod wezwaniem Sw. Stanisława Biskupa w **Luszynie**, murowany z XVI wieku , restaurowany, **nr 28/75W**

- **zespół pałacowy w Luszynie** - pałac murowany z XVIII wieku, kordegarda, brama wjazdowa , brama ogrodowa i park pałacowy zabytkowy z początku XIX wieku - użytkownik prywatne gospodarstwo rolne (biura , hotel, mieszkania) **nr 93/442/62 W**

- **zespół dworski w Modelu** - dwór murowany z 1825 r., spalony w 1999r. , park dworski zabytkowy z I połowy XIX wieku - użytkownik Rolnicza Spółdzielnia Produkcyjna Model -właściciel Starostwo Powiatowe w Gostyninie **nr 94/443/62W**,

- zespół pałacowy w Skrzyszewach *pałac* murowany, *brama* w ogrodzeniu i *park dworski* zabytkowy z połowy XIX wieku użytkowany jako Zakład Opiekuńczo-Leczniczy Zgromadzenia Sióstr Maryi, nr 96/445/62W

■ *obiekty w ewidencji Mazowieckiego Konserwatora Ochrony Zabytków*

- kościół parafialny pod wezwaniem Sw. Wawrzyńca w Pacynie murowany z końca XIX wieku - nr 450,

- zespół dworski w Kątach - *dwór* obecnie nieużytkowany, *spichlerz* z końca XIX wieku - magazyn, *park dworski* w spisie zabytków, dotychczasowy użytkownik Gminna Spółdzielnia "SCh" w Pacynie, obecnie właściciel prywatny - nr 569.

- ochroną są również objęte cmentarze parafii rzymsko-katolickich w Pacynie i Luszynie oraz cmentarz poniemiecki w Luszynie.

Dla obiektów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków oraz będących w ewidencji konserwatorskiej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pacyna określono obszary ochrony konserwatorskiej i strefy ochrony konserwatorskiej.

Dla obiektów zabytkowych obowiązują następujące ustalenia:

- użytkowanie obiektów w sposób odpowiadający ich wartości oraz zgodny z zasadami opieki nad zabytkami,
- utrzymanie obiektów we właściwym stanie poprzez działania ochronne zabezpieczające obiekt przed zniszczeniem, uszkodzeniem, dewastacją, oraz prowadzenie działań konserwacyjnych lub remontowo-budowlanych zgodnie z zasadami konserwacji zabytków, uzgodnionymi z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
- zachowanie wymogu, aby zmiany użytkowania oraz prace konserwacyjne i budowlane związane z odnawianiem, rekonstrukcją, nadbudową, przebudową i rozbudową były prowadzone w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
- ponadto uzgadnianie wszelkich prac budowlanych w granicach strefy ochrony konserwatorskiej, lub istotnie wpływających na ekspozycję obiektu zabytkowego, konsultowanie działań inwestycyjnych, remontowo-budowlanych oraz innych mogących zmienić otoczenie zabytku i jego ekspozycję widokową z Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody oraz z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
- obowiązuje zakaz podziału terenów na działki w granicach założenia pałacowo-parkowego objętego ochroną konserwatorską; wskazanym jest, aby był jeden użytkownik obiektu zabytkowego,
- ustala się osie widokowe ze strefą ochrony ekspozycji z zakazem budowy wysokich obiektów budowlanych dla :
 - zabytkowego pałacu i zabytkowego kościoła w Luszynie,
 - wzdłuż drogi nr 583 - na odcinku RSP Model - Urząd Gminy w Pacynie,
 - dla zabytkowego kościoła w Pacynie od strony Sejkowic,
 - oraz wzdłuż drogi nr 31393 Skrzyszewy - Sejkowice na odcinku przechodzącym przez dolinę rzeki Przysowy.

Dla stanowisk archeologicznych obowiązuje zapewnienie udziału nadzoru archeologicznego w przekształceniach przestrzennych, a w szczególności ścisła ochrona stanowisk archeologicznych oraz przeprowadzenie badań sondażowych lub ratowniczo-wykopaliskowych w przypadku inwestycji obejmujących swoim zasięgiem stanowisko archeologiczne oraz ścisły nadzór archeologiczny przy prowadzeniu inwestycji liniowych. Inwestycje lokalizowane na terenach nierozpoznanych archeologicznie obejmujących południowo-wschodnią część gminy wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

Zasięg ochrony stanowisk archeologicznych obowiązuje w promieniu do 150 metrów od stanowiska.

2. ROLNICZA PRZESTRZEŃ PRODUKCYJNA

Gmina Pacyna z dobrymi warunkami dla produkcji rolnej jest włączona w obszar wielofunkcyjnego rozwoju wsi z utrzymaniem dominacji funkcji rolniczych. Większość wskaźników w rolnictwie przekracza średnią województwa, a wskaźnik bonitacji gleb kształtuje się na poziomie 1,07.

Zadaniem zasadniczym jest przebudowa struktury gospodarstw na rzecz zwiększenia udziału gospodarstw dużych o powierzchni ponad 15 ha. Proces ten jest sukcesywnie kontynuowany od wielu lat.

Rolnicza przestrzeń produkcyjna obejmuje przeważającą część gminy - głównie tereny upraw rolnych z przewagą klas III i IV, z zabudową rozproszoną powiązaną z prowadzeniem gospodarstw rolnych, z urządzeniami infrastruktury technicznej niezbędnymi do obsługi rolnictwa i obsługi ludności oraz drogami gminnymi.

W obrębie rolniczej przestrzeni produkcyjnej poza polityką rozwojową i modernizacyjną w zakresie infrastruktury technicznej będą prowadzone działania ochronne i promocyjne. W obszarze rolniczej przestrzeni produkcyjnej obowiązują ograniczenia dotyczące lokalizacji zabudowy niezwiązanej z gospodarką rolną, są również tereny, na których obowiązuje zakaz zabudowy.

Inne działania powinny się koncentrować na :

- ochronie rolniczej przestrzeni produkcyjnej poprzez lokalizację zabudowy mieszkaniowej i usług w obrębie ośrodków obsługi wsi, w strefie koncentracji zabudowy w odległości 70-100 metrów wzdłuż ciągów drogowych, w celu niedopuszczenia do rozpraszania zabudowy,
- promowaniu rolnictwa ekologicznego oraz technologii i kierunków chroniących gospodarkę rolną,
- stosowaniu odpowiedniej kultury rolnej,
- dostosowaniu obiektów służących rolnictwu do wymogów ochrony środowiska,
- wspieraniu rozwoju różnych form usług na wsi wzbogacających ofertę pracy dla ludzi odchodzących z produkcji rolnej,

- tworzeniu producenckich organizacji obrotu oraz przetwórstwa płodów rolnych. Przewiduje się, że nastąpi transformacja funkcjonalna części przestrzeni rolniczych w obszary usługowe.

Dla obszarów chronionego krajobrazu niezbędnym będzie uwzględnienie walorów przyrodniczych terenu oraz ograniczeń wykluczających lokalizację pewnych funkcji (fermy, przemysł). Dlatego konieczne będzie prowadzenie polityki wyrównawczej poprzez odpowiednie dotacje. Politykę tego rodzaju trzeba będzie prowadzić na styku wartości przyrodnicze - prawa właścicieli gruntów, a dotacje powinny być przeznaczone na ochronę środowiska. Na innych terenach rozproszona zabudowa może być wykorzystywana na cele uciążliwej produkcji rolnej lub przemysłowej.

W południowo-zachodniej części gminy na terenach wsi Podczachy, Remki, Pacyna, Kamionka, gdzie występują zjawiska erozyjne połączone ze stepowaniem gleb podejmowane działania winny się koncentrować głównie na wspieraniu programu małej retencji, prowadzeniu zalesień i zadrzewień śródpolnych oraz stosowaniu odpowiednich zabiegów agrotechnicznych.

3. OBSZARY ZABUDOWANE I PRZEZNACZONE DO ZAGOSPODAROWANIA W MIEJSCOWYCH PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Obecnie strukturę osadniczą gminy stanowią wieś gminna Pacyna, ośrodki wspomagające Luszyn i Skrzyszewy oraz pozostałe wsie. Główne skupiska zabudowy koncentrują się przy drodze wojewódzkiej Sanniki - Pacyna - Żychlin.

Obszary zabudowane i przeznaczone do zagospodarowania tworzą tereny:

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej,
- zabudowy mieszkaniowej związanej z prowadzeniem gospodarstwa rolnego,
- zabudowy usługowej,
- zabudowy produkcyjno-składowej,
- usług publicznych.

Dla terenów o dominującej funkcji mieszkaniowej uzupełnienie stanowią usługi, dla terenów usługowych funkcją dopuszczalną są mieszkania. Istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna koncentruje się we wsi Model.

W obrębie istniejących terenów zabudowy mieszkaniowej zachodzi potrzeba uzupełnienia w niewielkim stopniu usług podstawowych oraz uporządkowania tej zabudowy. Znaczne rezerwy terenów budowlanych w Modelu zabezpieczają potrzeby dla lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej. Tereny te powinny być objęte zbiorowym systemem kanalizacji. W obrębie zabudowy produkcyjno-usługowej niezbędne jest

zagospodarowanie istniejących wolnych kubatur budynków lub powierzchni placów składowych, parkingów itp.

Przyjmuje się, że w obszarach zabudowanych w Pacynie, Modelu, Luszynie nastąpi sukcesywne porządkowanie przestrzeni obejmujące modernizację, remonty istniejących ulic, ułożenie nawierzchni lub jej poprawę, ułożenie chodników, budowę ścieżek rowerowych.

4. KIERUNKI ROZWOJU PRZESTRZENNEGO - obszary nieprzewidziane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę

Dotychczasowy układ obsługi przez ośrodek gminny w Pacynie i ośrodki wspomagające jest prawidłowy, jednak zachodzi potrzeba uzupełnienia usług i niewielkiego rozwoju mieszkalnictwa.

Zakłada się, że w latach 2000-2010 zaludnienie w gminie ustabilizuje się na poziomie 4300 osób. Przyjmując średnio 3,5 osoby na gospodarstwo domowe oznacza to, że dla zapewnienia standardu 1 mieszkanie / 1 gospodarstwo domowe niezbędnym będzie osiągnięcie poziomu około 1230 mieszkań w gminie, to jest przyrost o 75 mieszkań; średnio 7 mieszkań w gminie w ciągu roku.

Określa się obszary potencjalnego rozwoju przestrzennego obejmującego wsie Pacyna, Model, Luszyn. W Pacynie i Modelu dla inwestorów budownictwa mieszkaniowego oraz inwestorów podejmujących działalność gospodarczą przeznacza się tereny o korzystnej lokalizacji, przy drogach utwardzonych, na terenach uzbrojonych w energię elektryczną i wodociąg, z dobrym dojazdem.

Analiza decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu wykazuje, że największe zapotrzebowanie na tereny budowlane występuje w Pacynie, Modelu i Luszynie. Nowe tereny pod budownictwo mieszkaniowe wskazuje się w Pacynie. Zwiększenie zapotrzebowania terenu na usługi oraz intensywniejsze wykorzystanie istniejących terenów pozwoli na stworzenie większej zwartości struktury przestrzennej. Równocześnie nastąpi zmniejszenie zatrudnienia w rolnictwie na rzecz zatrudnienia w usługach.

Poza terenami pod zabudowę mieszkaniową i usługi niezbędne będzie zabezpieczenie terenów na działalność przemysłową i usługi niezwiązane z budownictwem mieszkaniowym. Tereny takie wskazuje się w Modelu (jako zagospodarowane tereny opuszczone) oraz tereny ofertowe w Pacynie (m.in. pod zakład przetwórstwa rolno-spożywczego).

Realizacja tzw. celów publicznych może również spowodować zapotrzebowanie na nowe tereny. Przewiduje się, że największe zapotrzebowanie będzie wywołane przez komunikację i urządzenia towarzyszące. Dla poszerzenia istniejących dróg publicznych do szerokości docelowej w liniach rozgraniczających określonych Rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej, ulepszenia nawierzchni,

budowy parkingów (głównie przy terenach usług publicznych) oraz korekty przebiegu tras niezbędne będzie zabezpieczenie rezerwy odpowiednich powierzchni terenów o lokalizacji ustalonej, wymuszonej względami technicznymi.

Zabezpieczenie tych terenów skutkować będzie potrzebą podjęcia takich działań jak nabywanie wolnych terenów do zasobów komunalnych w celu ewentualnej zamiany gruntów, przygotowania planistyczne (opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego), podziały geodezyjne, a następnie realizacja podstawowych urządzeń infrastruktury technicznej oraz włączenie tych urządzeń w system eksploatacji.

Przewiduje się, że nastąpi koncentracja urządzeń usługowych w określonych strefach, gdyż będzie działać rachunek ekonomiczny efektywnej lokalizacji inwestycji. Przyjmuje się, że będzie to mieć miejsce na terenach już określonych przez obowiązujący plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy.

5. TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY I TERENY O OGRANICZENIACH DLA ZABUDOWY

Zakazem zabudowy objęte są: tereny zielone, łąki wzdłuż cieków wodnych, torfowiska w dolinie rzeki Przysowy, lasy oraz tereny wskazane do zalesień.

Dla tych terenów obowiązuje zakaz zabudowy ze względu na niekorzystne warunki gruntowo-wodne oraz konieczność ochrony zieleni i potrzebę wzbogacenia istniejącej szaty roślinnej pełniącej funkcje ekologiczne (utrzymanie zasobów wilgoci w gruncie oraz ochronę przed stepowaniem i procesami erozji gruntów). Dopuszcza się tylko budowę liniowych urządzeń infrastruktury technicznej.

W liniach rozgraniczających dróg określonych w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Pacyna obowiązuje zakaz budowy nowych budynków; zachowanie obiektów istniejących w obrębie linii rozgraniczających drogi dopuszcza się w uzgodnieniu z użytkownikiem drogi.

W obszarach rolniczej przestrzeni produkcyjnej obowiązuje zakaz tworzenia nowej zabudowy niezwiązanej z produkcją rolną.

Zakazem zabudowy są objęte tereny rezerwowane pod poszerzenie istniejących dróg, korekty ich przebiegu, urządzenia parkingów i budowę nowych odcinków dróg. Zakazem zabudowy są również objęte tereny rezerwowane pod budowę oczyszczalni ścieków dla zespołu wsi Model - Pacyna.

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

Ograniczeniami zabudowy objęte są pasy terenu wzdłuż istniejących urządzeń liniowych o charakterze ponadlokalnym, a w szczególności:

- gazociąg wysokiego ciśnienia DN 200,
 - do 30 metrów - dla zwartej zabudowy,
 - do 50-60 metrów - dla obiektów użyteczności publicznej,
- z warunkiem uzgodnienia z Mazowieckim Okręgowym Zakładem Gazownictwa w Warszawie,
- istniejących linii wysokiego napięcia 220 kV - do 30 metrów od osi linii z warunkiem uzgodnienia z Zakładem Energetycznym w Płocku..
- Obowiązuje zakaz budowy obiektów na osiach widokowych określonych w rozdz. III pkt.1.1.

6. PRZEDSIĘWZIĘCIA PUBLICZNE

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

6.1. Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej

Istniejące ciągi infrastruktury technicznej o charakterze ponadlokalnym to jest:

- gazociąg wysokiego ciśnienia DN 200 Gostynin (Leśniewice) -Pacyna (ze stacją redukcyjno-pomiarową I stopnia w Słomkowie),
 - linia wysokiego napięcia 220 kV Konin - Mory
- pozostawia się bez zmian do adaptacji trwałej.

Kontynuowana będzie budowa projektowanego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 200 relacji Pacyna - (stacja w Słomkowie) - Gąbin - Sochaczew.

Większość działań związanych z infrastrukturą techniczną o charakterze lokalnym dotyczy obszaru całej gminy.

Kierunki i terminy realizacji poszczególnych odcinków infrastruktury technicznej są uzależnione od ustalenia hierarchii ważności celów obszarowych lub strukturalnych (np. kanalizacja istniejących terenów usług publicznych i zabudowy mieszkaniowej, czy terenów wskazanych pod hurtownie, magazyny i inne).

Generalnie przyjmuje się, że aktualnie celem priorytetowym jest dokończenie budowy sieci wodociągów zasilającej wsie, gdzie jeszcze nie doprowadzono wody oraz uporządkowanie gospodarki ściekowej terenów o zwartej zabudowie i większym skupieniu ludności.

Dla infrastruktury technicznej przyjmuje się dwa główne rodzaje polityk:

- *politykę modernizacyjną* - polegającą na utrzymaniu stanu istniejącego i poprawie funkcjonowania systemów (niezawodności),

-*politykę rozwojową* - polegającą na określeniu kierunków rozwoju w perspektywie poprzez rozszerzenie zasięgu obszarów obsługiwanych przez systemy.

Zapis działań dla poszczególnych działów infrastruktury technicznej

6.1.1. Gospodarka ściekowa

Polityka modernizacyjna

- przeanalizowanie możliwości wykorzystania istniejących oczyszczalni ścieków (zakładowych) w Luszynie, Modelu i Czarnowie dla obsługi wsi, -sukcesywna likwidacja nieszczelnych zbiorników na ścieki (szamb).

Polityka rozwojowa

- opracowanie koncepcji uporządkowania gospodarki ściekowej w gminie, - rozważenie budowy oczyszczalni ścieków dla terenów o zwartej zabudowie - w pierwszej kolejności dla wsi Pacyna, następnie Model i Skrzyszewy, - kontynuacja budowy przydomowych oczyszczalni ścieków dla zabudowy rozproszonej.

6.1.2. Gospodarka wodna

Polityka modernizacyjna

- kontynuacja budowy sieci wodociągowej w oparciu o stację wodociagową w Anatolinie (wsie Wola Pacyńska , Radycza, Kamień , Paśniki, Czesławów, Remki).

Polityka rozwojowa

- spięcie istniejących systemów wodociagowych w celu poprawy funkcjonowania układów (zmniejszenie awaryjności, poprawa hydrauliki),
-obsługa terenów rozwojowych,
-propagowanie oszczędnej gospodarki wodą.

6.1.3. Gospodarka ciepła

Polityka modernizacyjna

- modernizacja istniejących kotłowni i wprowadzanie ekologicznego, paliwa.

Polityka rozwojowa

- wdrażanie nowoczesnych systemów grzewczych,
- sukcesywna likwidacja starych kotłowni,

- opracowanie projektu założeń do planu zaopatrzenia gminy w ciepło (na podstawie ustawy z dnia 10 kwietnia 1997r. - prawo energetyczne).

6.1.4. Zaopatrzenie w gaz

Polityka modernizacyjna

- realizacja gazociągu średniego ciśnienia zgodnie z opracowaną koncepcją gazyfikacji gminy.

Polityka rozwojowa -obsługa

terenów rozwojowych,

- stosowanie gazu i oleju opałowego jako paliwa w modernizowanych kotłowniach,
- rozważenie propozycji lokalizacji stacji redukcyjno-pomiarowej I stopnia w Skrzyszewach, co umożliwi równoczesne doprowadzenie gazu do południowej części gminy Pacyna oraz miasta Żychlina.

6.1.5. Gospodarka odpadami

Polityka modernizacyjna

- zapewnienie bezpiecznego dla środowiska kontrolowanego procesu unieszkodliwiania odpadów poprzez :
- wprowadzanie segregacji odpadów,
- zwiększenie ilości pojemników na odpady.

Polityka rozwojowa

- prowadzenie polityki gospodarki małoodpadowej,
- maksymalny odzysk surowców wtórnych,
- popularyzacja małych kompostowni przydomowych.

6.1.6 Melioracje i mała retencja

Polityka modernizacyjna

- usprawnienie istniejących obiektów melioracyjnych oraz renowacja urządzeń .

Polityka rozwojowa

- realizacja ustaleń przyjętych w opracowaniu "Program małej retencji dla województwa płockiego".

Ocena uwarunkowań rozwoju gminy

Przeważająca część gminy jest zasilana w wodę z wodociągów wiejskich , a dość wysoki wskaźnik zwodociągowania gminy stanom mocną stroną gminy. Nowo wybudowana stacja wodociągowa w Anatolinie posiada duże rezerwy w przepustowości , co pozwala w oparciu tę stację

rozbudować sieć wodociągową. Słabą stroną gminy jest znaczny udział dostaw wody z gmin sąsiednich. Opracowanie koncepcji zaopatrzenia w wodę pozwoliłoby ocenić możliwości istniejących stacji w gminie i ewentualnie zrezygnować z korzystania z systemów wodociągowych gmin sąsiednich (miasto Żychlin, gminy Sanniki i Gąbin).

Słabą stroną gminy jest nieuporządkowany stan gospodarki ściekowej. Znaczne zwodociągowanie gminy i duży pobór wody stwarza zagrożenie dla środowiska z powodu braku kanalizacji sanitarnej w tych obszarach. Dla obszarów o luźnej zabudowie należy propagować budowę przydomowych oczyszczalni ścieków.

Mocną stroną gminy stanowi gazociąg wysokiego ciśnienia ze stacją redukcyjno-pomiarową I stopnia w Słomkowie, co stwarza możliwość szybkiej gazyfikacji gminy. Gmina zalicza się do gmin, w których udział gruntów zmeliorowanych jest bardzo wysoki.

6.1.7. Elektroenergetyka

Polityka modernizacyjna

Modernizacja sieci i urządzeń elektroenergetycznych (ze szczególnymi uwzględnieniem miejscowości Pacyna, Luszyn, Skrzyszewy i Model) poprzez :

- wymianę przewodów w liniach głównych (SN) na większy przekrój,
- wyposażenie głównych ciągów liniowych w łączniki sterowane drogą radiową,
- wyposażenie pól liniowych 15 kV w nowoczesne wyłączniki próżniowe lub z izolacją gazową (SF₆),
- wymianę kabli SN w izolacji z polietylenu niesieciowanego na izolację z polietylenu usieciowanego,
- budowę nowych wyprowadzeń mocy z istniejących stacji 15/0,4 kV,
- sukcesywną wymianę przełączy na przewody izolowane,
- wymianę przewodów w obwodach nn posiadających zbyt małą przepustowość na większy przekrój,
- dostosowanie mocy transformatorów SN/nn do istniejących obciążeń.

Polityka rozwojowa

- budowa nowych stacji elektroenergetycznych 15/0,4 kV ,
- budowa napowietrznych linii SN 15 kV,
- budowa linii rozdzielczych nn wykonanych przewodem izolowanym przy zastosowaniu odpornych mechanicznie słupów wirowych,
- budowę przyłączy trójfazowych, wykonanych przewodem izolowanym,
- opracowanie projektu założeń do planu zaopatrzenia w energię elektryczną,
- rozwój niekonwencjonalnych źródeł energii,

- tworzenie takiego systemu dystrybucji energii elektrycznej, który zmierzać będzie do maksymalnego zwiększenia jej dostępności i niezawodności zasilania.

Mocnym stronami elektroenergetyki są:

-rozbudowana sieć główna 15 kV zasilana z GPZ 110/15 kV Żychlin i GPZ 110/15 kV Gąbin oraz stabilna dostawa energii elektrycznej do odbiorców. Szansą na dalszy rozwój jest wzrastające zapotrzebowanie na moc i energię elektryczną, co wymusza z przyczyn komercyjnych rozbudowę sieci i urządzeń elektrycznych.

Słabymi stronami są :

-brak możliwości przyłączenia większej liczby nowych odbiorców bez konieczności rozbudowy i budowy nowych węzłów elektroenergetycznych 15/0,4 kV, a zagrożeniem jest brak środków finansowych w odpowiedniej wysokości na modernizację i budowę nowych stacji 15/0,4 kV.

6.1.8. Telekomunikacja

Polityka modernizacyjna

- rozbudowa istniejącej sieci telekomunikacyjnej,
- rozszerzenie zakresu usług oferowanych przez TP SA.

Polityka rozwojowa

Rozbudowa pojemności centrali telefonicznej typu RISLU,

- rozbudowa sieci poprzez wzrost sieci kablowej światłowodowej, budowa łączy abonenckich poprzez cyfrową sieć dostępu radiowego w rejonach o jednostkowym zapotrzebowaniu na telefon,
- uzyskanie docelowego wskaźnika telefonizacji do 25 telefonów/100 mieszkańców,
- wspieranie konkurencyjności na rynku usług telekomunikacyjnych.

6.2. Kierunki rozwoju komunikacji

Docelowy układ drogowy gminy tworzyć będą:

- droga wojewódzka nr 583 Sanniki - Żychlin - klasa G
- drogi powiatowe klasy L i Z :
- nr 31382 Kamień - Janówek klasa L
- nr 31388 Kamień - Suserz klasa Z
- nr 31389 Nowy Szczawin Borowy - Pacyna klasa Z
- nr 31390 Łuszczanówek - Rybie klasa L
- nr 31391 Radycza - droga wojewódzka nr 583 klasa L
- nr 31392 Janówek - Sejkowice klasa L
- nr 31393 Sejkowice- Skrzyszewy klasa L
- nr 31394 Suserz - Kąty klasa L
- nr 31395 Helenów - Czarnów klasa L

- nr 31396 Karolew - Kamieniec klasa L
- nr 31397 Skrzyszewy - Podatkówek klasa L
- nr 31419 Podatkówek - Sędki klasa Z
- nr 31400 Pacyna - Osmolin klasa Z
- nr 31401 Pacyna - Luszyn klasa Z
- nr 31402 Luszyn - Stępów klasa L
- nr 31403 Podczachy - Luszyn klasa Z
- nr 31404 Luszyn - Żychlin klasa L oraz

drogi gminne klasy L i D.

Zgodnie z obowiązującym rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne oraz ich usytuowanie ustala się najmniejszą docelową szerokość dróg publicznych w liniach rozgraniczających :

klasa G - 25 metrów, klasa **Z** - 25 metrów,
klasa L - 15 metrów , klasa D -15 metrów.

Dla komunikacji przyjmuje się *politykę ochronną* i *politykę modernizacyjną*.

Celem *polityki ochronnej* na obszarze gminy jest ochrona sprawności funkcjonowania układu komunikacyjnego. Dotyczy to w szczególności ochrony układu drogowego przed chaotycznym parkowaniem. Przyjęto zasadę utrzymania istniejącego układu komunikacyjnego dla ruchu samochodowego i ruchu pieszo-rowerowego.

Środkami realizacji tej polityki są:

- utrzymanie osiągniętych standardów komunikacji zbiorowej,
- ograniczenie parkowania samochodów na drogach przelotowych,
- modernizacja istniejącej drogi wojewódzkiej.

Celem *polityki modernizacyjnej* jest dostosowanie układu drogowego i sieci komunikacji autobusowej do zmieniających się bieżących potrzeb komunikacyjnych.

Polityka modernizacyjna obejmuje;

- poszerzenie dróg oraz utwardzenie nawierzchni jezdni,
- poprawę bezpieczeństwa ruchu drogowego,
- poprawę stanu technicznego nawierzchni dróg,
- poprawę geometrii i zagospodarowania pasów drogowych,
- zwiększenie ilości miejsc parkingowych,
- odwodnienie gruntu przed utwardzeniem nawierzchni dróg gruntowych na niskich terenach,
- budowę ścieżek rowerowych.

W następnych latach należy się liczyć z nieuchronnym, stałym i długookresowym wzrostem ruchu drogowego wynikającym ze zwiększenia motoryzacji indywidualnej. Dlatego ważnym będzie zachowanie rezerwacji

pasów terenu dla rozbudowy dróg oraz modernizacji powiązań wewnętrznych.

Obsługa terenów przyległych do drogi wojewódzkiej odbywa się poprzez skrzyżowania z zachowaniem odstępów określonych przepisami szczególnymi. Należy dążyć do ograniczenia bezpośrednich wyjazdów z istniejącej zabudowy przyległej do drogi wojewódzkiej. Przy modernizacji drogi wojewódzkiej nr 583 niezbędne będzie uwzględnienie ścieżek rowerowych.

Poza drogą wojewódzką szczególnie pilnej modernizacji wymagają: droga powiatowa nr 31334 na odcinku Czarnów - Kąty oraz drogi gminne nr nr 2, 5, 30 35, 16, 25. Przyjmuje się, że modernizacja dróg gminnych będzie realizowana ze środków własnych gminy.

Zakres obiektów towarzyszących drogom publicznym obejmuje parkingi (dla celów publicznych, przy sklepach, cmentarzu w Pacynie) oraz dokończenie budowy stacji paliw w Modelu.

Uznaje się za celowe budowę ścieżek rowerowych wzdłuż istniejących dróg powiatowych oraz drogi wojewódzkiej - w Pacynie, Modelu głównie w rejonach istniejącej zabudowy oraz na trasach przyszkolnych.

Działania organizacyjne usprawniające ruch - to jest oznakowanie szkół , przedszkoli i innych miejsc publicznych, ustawienie barier, poprawę oznakowania tablic, kierunkowskazów i ich ustawienia, należy uzupełnić działaniami remontowo-eksploatacyjnymi - takimi jak utrzymanie poboczy, uzupełnianie krawędzi jezdni itp.

6.3. Infrastruktura społeczna

Celem rozwoju urządzeń infrastruktury społecznej jest zapewnienie warunków względnie równej dostępności do tych urządzeń. Dotyczy to zwłaszcza urządzeń publicznej infrastruktury społecznej na poziomie usług podstawowych.

Zapotrzebowanie na urządzenia infrastruktury społecznej będzie wynikać z następujących uwarunkowań :

- przemiany demograficzne (zmiana liczebności różnych grup wiekowych),
- zmiany w przestrzennym rozmieszczeniu ludności (powstawanie nowej zabudowy - w minimalnym stopniu),
- dążenia do poprawy standardu urządzeń i warunków dostępności do tych urządzeń,
- reform systemu oświaty i zdrowia.

Ustala się, że głównym zadaniem w tym zakresie będzie:

- utrzymanie obiektów szkolnych i przedszkolnych w Pacynie , Skrzyszewach i Luszynie, budowa gimnazjum w Pacynie,
- utrzymanie istniejących obiektów sportowych w Słomkowie i Luszynie, - utrzymanie istniejących placówek opieki społecznej w Skrzyszewach i Czarnowie.

IV. REALIZACJA POLITYKI PRZESTRZENNEJ

I. OBSZARY ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

Na podstawie uwarunkowań dla realizacji celów rozwoju wyodrębniono strefy polityk przestrzennych.

- *Strefa zachowania i ochrony wartości przyrodniczych, kulturowych i krajobrazowych*
- obszar chronionego krajobrazu doliny rzeki Przysowy. (łąki, dolina rzeki oraz torfowiska) o wysokich walorach przyrodniczych, warunkujący właściwe przewietrzanie terenu, utrzymujący stałą retencję wód
- obiekty zabytkowe stanowiące dziedzictwo kulturowe gminy wraz z ich otoczeniem przyrodniczym.
- *Strefa kształtowania układów osadniczych* - to tereny istniejącego oraz przyszłego zagospodarowania we wsiach - Pacyna, Model, Luszyn, Skrzyszewy.
- *Strefa rolniczo-osadnicza terenów otwartych* obejmuje pozostałe wsie i tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej. Jest to rejon o dominacji dobrych gleb wskazany do intensyfikacji produkcji rolnej.

2. DZIAŁANIA REALIZACYJNE

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

Ustawa określa, że do zakresu działania należą wszystkie sprawy publiczne o znaczeniu lokalnym, niezastrzeżone ustawami na rzecz innych podmiotów. Do zadań własnych gminy należy zaspakajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty w tym sprawy ładu przestrzennego, gospodarki terenami i ochrony środowiska oraz inne wymienione w art. 7 ust. 1 ustawy. Tematyka ta została omówiona w części pierwszej studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy obejmujących uwarunkowania rozwoju.

Realizacja problematyki ładu przestrzennego poprzez politykę przestrzenną obejmować będzie zadania samorządu dotyczące:

- *lokalizacji inwestycji budowlanych* - wydawanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz koordynacja planistyczna uwzględniająca zakres interesu publicznego w przestrzeni (cele publiczne o charakterze lokalnym i ponadlokalnym),
- *użytkowania terenów* - działania określające sposób wykorzystania terenu, jego funkcje; samorząd wykorzystuje nieruchomości w celu wykonywania zadań własnych publicznych lub dla potrzeb gminnych

jednostek organizacyjnych w związku z wykonywaniem ich działalności statutowej,
-obrotu nieruchomościami - przekazywanie gruntu innym podmiotom poprzez zmianę prawa własności terenu lub oddanie terenu w użytkowanie wieczyste, najem, dzierżawę,
- realizację inwestycji - przygotowanie dokumentacji, zabezpieczenie terenu, środków finansowych i wykonawcy.

Działania samorządu będą prowadzone w obszarach polityki przestrzennej, którymi w gminie Pacyna są:

- rolnicza przestrzeń produkcyjna,
- obszary zabudowane i przeznaczone do zagospodarowania w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego,
- obszary potencjalnego rozwoju przestrzennego.

Zakłada się, że w obrębie rolniczej przestrzeni produkcyjnej część gruntów ornych klas V i VI będzie zalesiona. Poza zalesieniami określonymi w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy (grunty we wsiach Remki, Sejkowice, Słomków, Łuszczanówek, Raków) zalesieniami zostaną objęte grunty rolników indywidualnych zgłoszone podczas prac nad studium. Wnioski rolników ze wsi Sejkowice, Łuszczanówek, Przylaski i Raków zostały uwzględnione, a ich działki zaznaczone na rysunku studium.

Obszary o intensywniej zabudowie jednorodzinnej, głównie w Pacynie, Modelu i Luszynie wymagają uporządkowania - to jest remontów ulic, ułożenia odpowiedniej nawierzchni, chodników i objęcia systemem kanalizacji sanitarnej.

Objęcie zbiorowym systemem oczyszczania ścieków zakłada się dla terenów intensywniej zabudowy jednorodzinnej i usługowej, głównie we wsi Model i Pacyna oraz w Luszynie. Dla pozostałych wsi z uwagi na ich rozproszoną zabudowę nie znajduje się uzasadnienia do objęcia takim systemem i zakłada się indywidualny sposób oczyszczania oraz odprowadzania ścieków.

3. INSTRUMENTY POLITYKI PRZESTRZENNEJ

Instrumentami polityki przestrzennej gminy są :

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

Ponadto wdrażanie ustaleń studium może mieć miejsce poprzez sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, prac studialno-projektowych dotyczących różnych problemów lub przygotowanie koncepcji lokalizacyjnych dla obszarów strategicznych.

4. TERENY OBJĘTE OBOWIĄZKIEM OPRACOWANIA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. 15 z 1999r. poz. 139 ze zmianami wniesionymi w Dz. U. Nr 111 z 1999r. poz. 1279) plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Pacyna (zatwierdzony uchwałą Nr XXI/91/88 Gminnej Rady Narodowej w Pacynie w dniu 7 czerwca 1988r.) zachowuje ważność do 31 grudnia 2001r. Po tym terminie zabraknie podstaw prawnych do wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu prawie dla obszaru całej gminy, gdyż miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego zatwierdzone po 1994r. obejmują swoim zakresem tylko ułamek powierzchni gminy.

Prowadzenie dalszej działalności inwestycyjnej, przygotowanie terenów ofertowych wiąże się ze sporządzeniem kolejnych miejscowych zagospodarowania przestrzennego. Od początku 1995r. do końca 1999 r. Rada Gminy podjęła 4 uchwały o przystąpieniu do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, z tego na koniec 1999r. uchwalono 3 plany.

Uznaje się za celowe opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla :

- części wsi Pacyna w trójkątach dróg : drogi gminnej nr 8, dróg powiatowych nr 31400 oraz nr 31401 i drogi wojewódzkiej nr 583 ,
- części wsi Model - w rejonie istniejących działek budownictwa j ednorodzinnego,
- części wsi Słomków,
- ewentualnie w Luszyńcu,
- oraz w miarę potrzeb:
- dla terenów przekształceń przestrzennych na obszarach prawnie chronionych,
- dla terenów lokalizacji zadań rządowych i samorządowych o charakterze ponadlokalnym i lokalnym - w tym dla celów publicznych.

Dla terenów gminy, które nie zostaną objęte opracowaniem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wystąpi potrzeba przyjęcia takich regulacji prawnych, które pozwolą na wydanie prawidłowej decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Będzie to niezbędne przy lokalizacji inwestycji, które mogą wywołać niekorzystne zmiany w przestrzeni, spowodować naruszenie interesów osób trzecich oraz być uciążliwymi dla środowiska. W celu sprawnego zagospodarowania tych części gminy, które posiadają szczególne walory oraz w celu zachowania ładu przestrzennego, w sytuacji, gdy będzie niezbędne szybkie udostępnienie terenu oraz uruchomienie procesu inwestycyjnego dopuszcza się opracowanie koncepcji

urbanistyczno-architektonicznej zabudowy lub innego opracowania umożliwiającego prawidłowe sporządzenie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Tego rodzaju opracowania będą możliwe dla terenów, które już dysponują zgodą na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

5. MIENIE KOMUNALNE

Przyjmuje się, że gmina będzie prowadzić aktywną gospodarkę gruntami. Istniejące wolne zasoby komunalne będą stopniowo uzupełniane poprzez nabywanie nowych gruntów. Wolne zasoby gruntów komunalnych w pierwszej kolejności będą przeznaczone na wymianę gruntów, zabezpieczenie terenów pod cele publiczne oraz promocję terenów rozwojowych.

6. UWARUNKOWANIA REALIZACJI POLITYKI PRZESTRZENNEJ

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

Rozwój zrównoważony (ekorozwój) wymaga uwzględnienia uwarunkowań przyrodniczych w działalności gospodarczej gminy. Wymogi ochrony środowiska stwarzają ograniczenia dla tej działalności, a walory przyrodnicze są jednocześnie słabą stroną i obciążeniem gminy. Realizacja celów rozwojowych wymaga pozyskania środków głównie finansowych umożliwiających wyrównanie strat gospodarczych poniesionych wskutek zwiększonych wymagań wobec środowiska.

W większym niż dotychczas stopniu będzie się korzystać z możliwości określania oraz wnoszenia na rzecz gminy stawek procentowych z tytułu wzrostu wartości nieruchomości. Poza tym oczekuje się, że do budżetu wpłyną środki za ustawienie reklam przy drogach.

V. SYNTEZA

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

W Studium określono cele strategiczne rozwoju gminy oraz wynikające z nich cele operacyjne.

Dla obszaru gminy ustalono kierunki zagospodarowania obejmujące działania ochronne, regulacyjne, promocyjne, rozwojowe, modernizacyjne i wyrównawcze.

W obrębie gminy wyodrębniono tereny i obiekty chronione oraz wskazane do ochrony na podstawie przepisów szczególnych, to jest ustawy o ochronie i kształtowaniu środowiska, ustawy o ochronie dóbr kultury i muzeach, ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych oraz innych przepisów.

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

- rolniczej przestrzeni produkcyjnej,
- obszarów już zabudowanych i przeznaczonych do zabudowy w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego,
- innych terenów.

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

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

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

Poza tym ustalono zasady zagospodarowania terenów przeznaczonych na cele publiczne oraz zasady gospodarki gruntami komunalnymi.

Źródła informacji

1. Stan środowiska przyrodni czego w województwie płockim cz. I, II, III i IV Płock 1994-96
Praca Zbiorowa Państwowa Inspekcja Ochrony Środowiska
Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska Wydział Ochrony Środowiska Urzędu Wojewódzkiego w Płocku
2. Raport o stanie środowiska przyrodniczego Państwowa Inspekcja Ochrony Środowiska Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska Płock 1998
3. Atlas stanu i zagrożeń środowiska województwa płockiego Państwowa Inspekcja Ochrony Środowiska
Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska Płock 1997
4. Rocznik statystyczny województwa płockiego Wojewódzki Urząd Statystyczny Płock 1996 i Płock 1998
5. Inwentaryzacja złóż surowców mineralnych, wyrobisk i składowisk odpadów gmina Pacyna województwo płockie
mgr E. Kałuża mgr E. Osendowska Warszawa 1990
Inwestor bezpośredni Ministerstwo Ochrony Środowiska Zasobów Naturalnych i Leśnictwa
6. Opracowanie fizjograficzne dla planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pacyna
Przedsiębiorstwo Geologiczno-Fizjograficzne i Geodezyjne Budownictwa Geoprojekt Warszawa 1984r.
7. Plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Pacyna Biuro Programowania i Projektowania Rozwoju Łodzi
Łódź 1988
8. Narodowy Spis Powszechny Powszechny Spis Rolny 1996 Urząd Statystyczny w Płocku Płock 1997
9. Zabytki Architektury i Budownictwa w Polsce Województwo płockie
Ośrodek Dokumentacji Zabytków Warszawa 1988

Stanowiska archeologiczne w gminie Pacyna

Miejscowość	Numer stanowiska archeologicznego	Znaczenie stanowiska
Podatkówek	1/40	
Rakowiec	2/41	
Rakowiec	3/42	
Rakowiec	4/43	bardzo wartościowe
Rakowiec	5/44	bardzo wartościowe
Rakowiec	6/45	bardzo wartościowe
Rakowiec	7/46	
Skrzeszewy	8/47	
Skrzeszewy	9/48	
Przylaski	10/43	
Przylaski	11/44	bardzo wartościowe
Przylaski	12/45	bardzo wartościowe
Przylaski	13/46	
Przylaski	14/47	bardzo wartościowe
Przylaski	15/48	
Przylaski	16/49	bardzo wartościowe
Przylaski	17/50	
Przylaski	18/51	
Przylaski	19/52	
Przylaski	20/53	
Przylaski	21/54	
Przylaski	22/55	
Przylaski	23/56	
Przylaski	24/57 I ;	
Przylaski Kątv	25/58	bardzo wartościowe
Raków	26/59 I	
Raków	27/60	
Raków	28/61	
Raków	29/62	bardzo wartościowe
Raków	30/63	
Raków	31/64	bardzo wartościowe
Raków	32/65	
Raków	33/66	
Raków	34/67	
Raków	35/68	
Raków	36/69	
Raków	37/70	bardzo wartościowe
Raków	38/71	!
Raków	39/72	— —
Raków	40/73	
Raków	41/74	!
Raków	42/75	bardzo wartościowe
Raków	43/76	bardzo wartościowe
Raków	44/77	
Raków	45/78	
Raków	46/79	bardzo wartościowe
Raków	47/80	
Raków	48/81	
Raków	49/82	
Raków	50/83	
Raków	51/84	
Raków	52/85	
Skrzeszewy	53/86	
Skrzeszewy	54/87	bardzo wartościowe

Skrzeszew	55/88 !	
Skrzeszew	56/89	■
Skrzeszewy	57/90	
Skrzeszewy	58/91	
Skrzeszewy	59/92	
Skrzeszewy	60/93	bardzo wartościowe
Skrzeszewy	61/94	
Skrzeszewy	62/95	
Skrzeszewy	63/96	bardzo wartościowe
Skrzeszewy	64/97	bardzo wartościowe
Skrzeszewy	65/98	
Skrzeszewy	66/99	,
Skrzeszewy	67/100	bardzo wartościowe
Skrzeszewy	68/101	bardzo wartościowe
Skrzeszewy	69/102	
Skrzeszewy	70/103	
Skrzeszewy	71/104 ;	
Skrzeszewy	72/105	
Skrzeszewy	73/106	
Skrzeszewy	74/107 !	
Luszczanów II	75/197	
ŁuszczanówII	76/198	
	77/8	
	78/11	
	i 79/12 !	
	80/13 !	
	81/14 ■	
	82/15	
	83/24	
	84/25	
	85/26	
Łuszczanówek	86/27	.
Robertów	87/28	
Wojtówka	88/29	,
Wola Pacyńska	89/34	,
Janówek	90/35	†
Janówek	91/36	†
Wola Pacyńska	92/38	 ■ †
Anatolin	93/44	
Anatolin	94/45	†

1/40: 1 - numer stanowiska archeologicznego na planszy studium

40 - numer stanowiska archeologicznego według materiałów służby ochrony zabytków

ZBIORNIKI WODNE NATURALNE I SZTUCZNE
PRZEWIDZIANE DO ODBUDOWY I MODERNIZACJI ORAZ UTRZYMANIA

Gmina Pacyna

Lp.	Nazwa zbiornika	Właściciel użytkownik	Lokalizacja administracyjna	Lokalizacja hydrologiczna (zlewnia)	Charakterystyka techniczna						Potoczyć w zakrocie	Posiadanie dokumentacji technicznej	Symbol cyfrowo-literowy
					Powierzchnia w ha	Orientacja, głębokość w m	Źródło	Jakość wody	Przeznaczenie	Stan zbiornika			
1	2	3	4	J	6	7	8	9	10	11	12	13	14
26.	Zbiornik retencyjny Nr 1	AWSPSP Ułt	Luszyń	rz.Przyłłowa	1,80	200	rów "A"	II klasa	S + Z	zbiornik w trakcie realizacji		je*	2UJZ&MA
27.	Zimna Woda	RSP Model	Model	rz.Przyłłowa	1,35	1.0	Kanał Pacytłki	UI klasa	II t - Z	brzezi zadaniowe	odtłukanie, renowacja, remont budowli	brak	liiUJJPtOA
28.	Bez nazwy	Jan Pulemicki Skrzyszew	Rakowiec	riPrzysowa	0,19	0,6	rów	III klasa	Z + R	brzezi zadaniowe	rozbudowa zbiornika i modernizacja.	brak	2J6/ZJtyP«24
29.	Bez nazwy	Józef Wojtalewicz Złeleak	Rybio	rz.Płtyłłowa	0,60	0,6	rów	UI klasa	R	brzezi zarośniętł trzcinami	odmulenie	bnk	237/RyPtł4
Urządzenie piętrzące Ułtniające z zestawienia zbiorczego pozycja 42 wykazu urządzeń Tabela Nr. 3.1.3.													2J8/S/KPa/24
Urządzenie piętrzące istniejące z zestawienia zbiorczego pozycja 43 wykazu urządzeń Tabela Nr. 3.1.3.													2J9/S/KPa/24
Urządzenie piętrzące istniejące z zestawienia zbiorczego pozycja 44 wykazu urządzeń Tabela Nr. 3.1J.													260/3/KPa/24
Urządzenie piętrzące istniejące z zestawienia zbiorczego pozycja 45 wykazu urządzeń Tabela Nr. 3.1 J.													261/S/KPa/24
Urządzenie piętrzące istniejące z zestawienia zbiorczego pozycja 46 wykazu urządzeń Tabela Nr. 3. U.													262/3/KPa/24
Urządzenie piętrzące istniejące z zestawienia zbiorczego pozycja 47 wykazu urządzeń Tabela Nr. 3.1.3.													263/S/KPa/24
Urządzenie piętrzące istniejące z zestawienia zbiorczego pozycja 48 wykazu urządzeń Tabela Nr. 3.1.3.													264/S/KPa/24

Wykaz map

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pacyna

I. Uwarunkowania

1. Gmina w regionie Powiązania zewnętrzne Skala 1:25000
2. Środowisko przyrodnicze i kulturowe Skala 1:25000
3. Infrastruktura techniczna i surowce mineralne Skala 1:25000
4. Infrastruktura techniczna Skala 1:25000
5. Infrastruktura techniczna Skala 1:10000
6. Przeznaczenie i użytkowanie terenu Skala 1:10000
7. Synteza uwarunkowań Skala 1:10000

II. Kierunki zagospodarowania

Skala 1:10000

Skala 1:20000