

**UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

**GMINY  
ZAŁUSKI**

**Część II K I E R U N K I ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO**

Załącznik nr 3 do uchwały Nr 182/XXIX/2002 Rady Gminy w Załuskach z dnia 24.04.2002 r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Załuski.

Ciechanów, 2000 r.

**USŁUGI PROJEKTOWE**  
w zakresie planowania przestrzennego  
*Roman Ryszard Korpanty*  
ul. Witosa 9/53, tel. (0-23) 672 40 39  
06 - 413 Ciechanów  
NIP 566-162-55-21, Regon: 130413550

**Zespół autorski:**

**mgr inż. arch. Stanisław Korpanty**  
ul. Witosa 9/53, tel. (0-23) 72-40-39  
**06-400 Ciechanów**  
-upr. urbanistyczne MGPIB nr 267/88  
-uprawniony projektant w specjalności architektonicznej, Cie-52/91

**Główny projektant: mgr inż. arch. Stanisław Korpanty**

**Współpraca: mgr Barbara Buczek**  
**mgr Stanisława Delejzych**  
**mgr inż. Elżbieta Jaglak**  
**arch. Grzegorz Piekarski**  
**mgr inż. Anna Słonecka**  
**arch. Sławomir Tabor**

## SPIS TREŚCI

WPROWADZENIE .....	1
I. MOŻLIWOŚCI I SZANSE ROZWOJU GMINY .....	2
II. IDENTYFIKACJA PODSTAWOWYCH PROBLEMÓW ROZWOJU .....	4
1. Problemy przyrodnicze i ekologiczne .....	4
2. Problemy środowiska kulturowego .....	4
3. Problemy społeczne .....	5
4. Problemy strukturalne .....	5
5. Problemy w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej .....	6
III. CELE ROZWOJU .....	7
IV. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO .....	8
1. Struktura funkcjonalno - przestrzenna .....	8
2. Główne kierunki zagospodarowania przestrzennego w strefach funkcjonalno - przestrzennych .....	8
3. Ustalenia w zakresie zagospodarowania przestrzennego .....	11
3.1. Obszary objęte lub wskazane do objęcia ochroną prawną na podstawie przepisów szczególnych .....	11
3.2. Lokalne wartości środowiska przyrodniczego i zagrożenia środowiskowe .....	14
3.3. Obszary .....	rolniczej przestrzeni produkcyjnej
3.4. Obszary .....	zabudowane
3.5. Obszary .....	przeznaczone pod zabudowę
3.6. Kierunki .....	rozwoju komunikacji i infrastruktury technicznej
3.7. Obszary .....	przewidywane do realizacji zadań
3.8. Tereny wskazane do objęcia sporządzeniem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego .....	22

## WPROWADZENIE

**Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Załuski** zostały opracowane jako drugi etap prac nad **studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego**. Merytoryczną podstawą określenia kierunków zagospodarowania przestrzennego było szczegółowe rozpoznanie stanu istniejącego (pierwszy etap prac) i wynikających stąd uwarunkowań dalszego rozwoju, które zidentyfikowano w podziale na:

- inspirujące rozwój (zbiór czynników i zjawisk pozytywnych), których wykorzystanie jest podstawą rozwoju obszaru,
- ograniczające rozwój przestrzenny (problemy rozwoju), których likwidacja stanowi warunek pozytywnych przekształceń zachodzących w przestrzeni.

Zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym, która stanowi formalną podstawę opracowania studium, określono:

- obszary objęte lub wskazane do objęcia ochroną na podstawie przepisów szczególnych,
- lokalne wartości zasobów środowiska przyrodniczego i zagrożenia środowiskowe,
- obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej; w tym wyłączone z zabudowy,
- obszary zabudowane ze wskazaniem terenów wymagających przekształceń i rehabilitacji
- obszary, które mogą być przeznaczone pod zabudowę, w tym przewidziane do zorganizowanej działalności inwestycyjnej,
- obszary, które mogą być przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wynikającą z potrzeby zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej,
- kierunki rozwoju komunikacji i infrastruktury technicznej,
- obszary, dla których sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jest obowiązkowe na podstawie przepisów szczególnych lub ze względu na istniejące uwarunkowania,
- obszary przewidywane do realizacji zadań i programów wynikających z polityki zagospodarowania przestrzennego kraju.

Integralną częścią opracowania jest plansza gminy w skali 1:10000 - **kierunki zagospodarowania przestrzennego**.

## I. MOŻLIWOŚCI I SZANSE ROZWOJU GMINY

Analiza wewnętrznych i zewnętrznych uwarunkowań dotychczasowego zagospodarowania przestrzennego pozwala na określenie czynników sprzyjających rozwojowi:

- położenie gminy w zasięgu oddziaływania aglomeracji warszawskiej,
- korzystne położenie gminy w systemie komunikacji drogowej - na przebiegu drogi krajowej nr 7 (planowane 4 węzły komunikujące obszar gminy z tą drogą) i krzyżującej się z nią drogi wojewódzkiej nr 571, ważnej w kontekście otwartego nowego mostu w Wyszogrodzie, oraz przebiegającej w sąsiedztwie drogi krajowej nr 62,
- dobrze wykształcony układ dróg stanowiących powiązania wewnątrzgminne oraz z układem dróg krajowych, wojewódzkich i powiatowych,
- możliwość aktywizacji gospodarczej terenów położonych w sąsiedztwie drogi krajowej nr 7 (w tym tereny dotychczasowego poligonu wojskowego), szczególnie w rejonie węzłów komunikacyjnych,
- potencjalne możliwości wykorzystania zasobów kruszywa naturalnego (rejon prognostyczny dla piasków na wschód od miejscowości gminnej) jako czynnika rozwoju. Jest to złożenie nie kolidujące ze środowiskiem naturalnym, do eksploatacji bez ograniczeń.
- warunki sprzyjające (przyrodniczo - glebowe, powiązanie z rynkiem zbytu, organizacja gospodarstw indywidualnych) dla rozwoju rolnictwa typu podmiejskiego (warzywnictwo, sadownictwo, uprawa ziemniaka),
- korzystne warunki dla rozwoju produkcji artykułów spożywczych (wysoko przetworzonych) dla zaopatrzenia aglomeracji warszawskiej,
- korzystne warunki do lokalizacji zakładów przetwórstwa rolno - spożywczego oraz małych przetwórni bezpośrednio w gospodarstwach rolnych,
- korzystne warunki do produkcji zdrowej żywności,
- obszary predysponowane do zalesień (grunty słabe jakościowo) stanowią ok.16% obszaru gminy, a ich układ przestrzenny sprzyja powiększeniu istniejących kompleksów leśnych, tworzeniu ciągłości układów przyrodniczych, stabilizacji równowagi ekologicznej na obszarze chronionego krajobrazu oraz podniesieniu atrakcyjności turystycznej gminy,
- małe zaludnienie oraz znaczące kompleksy obszarów o nie zdegradowanym krajobrazie - możliwość zachowania dobrej kondycji ekosystemów i efektywnego ich wykorzystania dla potrzeb turystyki,
- liczne obiekty historyczne, cenne z punktu widzenia kultury (np. parki podworskie) stanowią również czynnik sprzyjający rozwojowi turystyki,
- przeważający obszar gminy posiada dobre warunki do zaopatrzenia w wodę w oparciu o czwartorzędowe poziomy wodonośne. Najkorzystniejsze warunki występują w rejonie drogi krajowej nr 7, co zwiększa predyspozycję tego rejonu do aktywizacji gospodarczej (Szczytno, Szczytniki, Załuski, Kroczewo)

- dobre warunki do gazyfikacji gminy - od przebiegającej przez teren gminy przesyłowej linii gazowej Rembelszczyzna - Włocławek 2xDN500.
- dobra podstawa rozwoju telefonizacji gminy - automatyczna centrala telefoniczna w Załuskach, możliwość realizacji na jej bazie radiowego systemu dostępu abonenckiego (RSDA) dla obszarów bez możliwości doprowadzenia sieci telefonicznej.

## II. IDENTYFIKACJA PODSTAWOWYCH PROBLEMÓW ROZWOJU

Szczegółowe rozpoznanie stanu zagospodarowania przestrzennego i możliwości rozwoju, przeprowadzone w ramach pierwszego etapu opracowania **studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Załuski - studium uwarunkowań przestrzennych**, pozwala na identyfikację głównych problemów mających wpływ na sposób zagospodarowania przestrzennego gminy.

Są to problemy:

- przyrodnicze i ekologiczne,
- społeczne,
- strukturalne,
- środowiska kulturowego,
- w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.

### 1. Problemy przyrodnicze i ekologiczne

- bardzo niski stopień lesistości - 8,4 % (kraj - 28,1 %) wobec występowania obszarów zagrożonych deficytem wód podziemnych. Znaczne rozdrobnienie i rozproszenie kompleksów leśnych osłabia hydrologiczną i klimatologiczną rolę lasów, stabilizujących poziom wód gruntowych. Optymalną lesistość dla terenów nizinnych określa się na 15%.
- brak szerszego wykorzystania walorów przyrodniczych i krajobrazowych jako czynnika rozwoju turystyki na obszarze chronionego krajobrazu - ok. 30 % powierzchni gminy (południowy i północno - wschodni fragment gminy),
- niedoinwestowanie w urządzenia gospodarki wodno - ściekowej, dysproporcja między zaopatrzeniem w wodę a zorganizowanym odprowadzeniem ścieków,
- konieczność przestrzegania zasad gospodarowania na terenach chronionych (parki podworskie, użytki ekologiczne, lasy ochronne) oraz wokół obiektów prawnie chronionych (pomniki przyrody) przy jednoczesnej potrzebie rozwoju działalności gospodarczej,

### 2. Problemy środowiska kulturowego

- trudności w zachowaniu i ochronie obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz postulowanych do ochrony,
- niski stopień zachowania historycznych układów przestrzennych oraz szlaków (traktów) historycznych,
- niski stopień zachowania reliktyw kultury i własności szlacheckiej w postaci założeń podworskich i pofolwarcznych, jako przykładów dawnego typu osadnictwa i rodzaju gospodarki rolnej,
- brak określenia (i realizacji) standardów w zakresie zabudowy (szczególnie w miejscowościach o historycznych układach i dobrze zachowanym krajobrazie), zarówno w sensie kształtu, jak i technologii budowania,

- niska atrakcyjność miejsc i obiektów o wartościach kulturowych,
- problemy z zachowaniem i ochroną zabytków sztuki ludowej (chaty wiejskie, krzyże i kapliczki przydrożne) oraz gromadzenie i ochrona zabytków ruchomych.

### **3. Problemy społeczne**

- gmina jest, pod względem zaludnienia, terenem odpływowym (ujemne saldo migracji),
- dominującą populacją są kobiety - na 100 mężczyzn przypada 102 kobiety (w powiecie odpowiednio: 100M/98K)
- występujące bezrobocie - 225 osób (1998 r.), przy dużym udziale (ok. 98% ) pozostających bez pracy dłużej niż rok (niemożność podjęcia pracy) oraz dotyczące grupy osób w wieku mobilnym 18-44 (67%),
- trudna sytuacja materialna mieszkańców - ok. 17 % korzysta ze świadczeń pomocy społecznej (930 osób).

### **4. Problemy strukturalne**

- niedostateczny poziom wyposażenia jednostek osadniczych w infrastrukturę społeczną i techniczną przy jednoczesnym rozdrobnieniu sieci osadniczej,
- rozproszenie obiektów i urzędzeń usługowych oraz ich niski standard,
- niedostosowana baza techniczna szkół do wymogów wprowadzanej reformy oświaty (brak sal gimnastycznych i pełnowymiarowych boisk sportowych),
- niska aktywność gospodarcza - mała liczba podmiotów gospodarczych (wskaźnik 33,5/1000 mieszk., powiat - 47,2) w kontekście sąsiedztwa i potrzeb aglomeracji warszawskiej oraz położenia przy ważnej (w skali kraju), trasie komunikacyjnej,
- dominacja małych zakładów pracy, zatrudniających do 5 osób (ok.92 podmiotów),
- niedobór terenów komunalnych wyposażonych w odpowiednią infrastrukturę techniczną o właściwej lokalizacji dla realizacji celów publicznych,
- zły stan zasobów mieszkaniowych (ok.13 % mieszkań w budynkach o palnym materiale ścian, sprzed 1945 roku, kwalifikujące się do wymiany),
- niski stopień wyposażenia zasobów mieszkaniowych w urządzenia sieciowe (wodociąg, kanalizacja, gaz, telefon),
- brak zakładów przetwórstwa rolno - spożywczego powoduje, że rolnictwo jest przede wszystkim dostawcą surowców dla producentów z zewnątrz,
- słabo wykształcone infrastruktura rynkowa, obsługująca i wspomagająca producentów (hurtownie, magazyny skupujące produkty rolnicze, giełda towarowa, zakłady przetwórcze, instytucje kredytujące zakłady przetwórcze,...),
- bariera infrastrukturalna - niski stopień wyposażenia w systemy zbiorowego zaopatrzenia w wodę oraz brak sieciowej kanalizacji sanitarnej i oczyszczalni ścieków (budowa wodociągów bez równoczesnej realizacji kanalizacji i utylizacji ścieków),



### **Problemy w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej**

słaba jakość dróg, szczególnie gminnych i powiatowych pod względem stanu i parametrów technicznych (nośność, szerokość, nawierzchnia, pobocza),

docelowo, w momencie zakwalifikowania drogi nr 7 do kategorii dróg ekspresowych, zostanie ograniczona jej dostępność. Powiązania komunikacyjne z tą drogą możliwe będą poprzez węzły w Szczytnie, Przyborowicach, Załuskach i Kroczewie. Spowoduje to znaczne ograniczenia i utrudnienia w powiązaniu terenów położonych po wschodniej i zachodniej stronie drogi.

brak koncepcji gazyfikacji gminy stanowiącej warunek techniczny i ekonomiczny dalszych działań realizacyjnych przy gazyfikacji gminy,

ograniczenia inwestycyjne wynikające z przebiegu gazociągu przesyłowego wysokiego ciśnienia 2xDN500 Rembelszczyzna - Włocławek oraz z przebiegu linii ropociągu,

niedoinwestowanie w dziedzinie telekomunikacji (braki w sieciach),

niedoinwestowanie w zakresie sieci wodociągowych w środkowej i południowo - zachodniej części gminu, w tym w rejonie o deficycie wód podziemnych (Naborowo, Zdunowo),

brak zorganizowanego systemu odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków.

### III. CELE ROZWOJU

Cele rozwoju gminy wynikają ze wskazanych możliwości i problemów rozwoju gminy jak również z kierunków polityki przestrzennego zagospodarowania kraju. Rozwój rejonu powinien polegać na pełnym zaspokojeniu potrzeb społeczności lokalnej, przy jednoczesnym zrównoważonym zagospodarowywaniu terenów.

**Jako wiodące cele rozwoju gminy można przyjąć:**

- **wzrost aktywizacji gospodarczej gminy poprzez:**
  - rozwój małych zakładów produkcyjnych, rozwój lokalnego rynku pracy,
  - rozwój funkcji rekreacyjno - wypoczynkowych i ich obsługi , promocję gminy (jej możliwości, szans rozwoju),
- **poprawa jakości życia mieszkańców poprzez:**
  - wzrost podaży miejsc pracy, poprawę warunków zamieszkania,
  - zapewnienie odpowiedniego standardu usług,
- **ochrona i racjonalne kształtowanie środowiska przyrodniczego i kulturowego poprzez:**
  - zachowanie i wspomaganie istniejących wartości (walorów) środowiska przyrodniczego,
  - utrzymanie i rewaloryzacja zasobów materialnych dziedzictwa kulturowego,
  - wprowadzenie zalesień i zadrzewień,
  - racjonalne wykorzystanie surowców mineralnych z jednoczesną rekultywacją terenów poeksploatacyjnych,
- **rozwój i usprawnienie systemów komunikacji i infrastruktury technicznej poprzez:**
  - poprawę oraz podniesienie stanu technicznego i parametrów użytkowych systemu dróg i ulic,
  - wyznaczenie i realizacja tras i ścieżek rowerowych,
  - stworzenie kompleksowych systemów gospodarki wodno-ściekowej,
  - realizację programu gazyfikacji gminy,
- **kształtowanie ładu przestrzennego poprzez:**
  - uporządkowanie zabudowy jednostek osadniczych,
  - wyeliminowanie konfliktów wynikających z różnych sposobów użytkowania terenów.

## IV. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

### 1. Struktura funkcjonalno - przestrzenna

W strukturze wewnętrznej gminy, po uwzględnieniu lokalnych różnicowań przestrzennych, wynikających z uwarunkowań przyrodniczych, społeczno -

- ekonomicznych i techniczno-infrastrukturalnych, predyspozycji funkcjonalnych oraz roli obszaru w rozwoju gospodarczym gminy, wyodrębniono strefy funkcjonalno - przestrzenne:

- **Strefy A - rozwoju funkcji osadniczo - usługowych i produkcyjnych,**

w oparciu o położenie przy drodze krajowej nr 7, przy równoczesnym wykorzystaniu ich położenia w bezpośrednim sąsiedztwie węzłów komunikujących obszar gminy z tą drogą:

**A 1** - w Kroczewie,

**A 2** - w Załuskach,

**A 3** - w Przyborowicach Górnych,

**A 4** - w Szczytnie.

- **Strefa B - rozwoju rolnictwa,** w oparciu o tereny o najwyższym (w skali gminy) potencjale rolniczej przestrzeni produkcyjnej,
- **Strefa C - rozwoju funkcji leśno - rolnych i rekreacyjno - wypoczynkowych,** w oparciu o tereny charakteryzujące się mniej korzystnymi uwarunkowaniami glebowymi rolniczej przestrzeni produkcyjnej ale posiadające duże walory przyrodniczo - krajobrazowe,
- **Strefa D - potencjalnego rozwoju różnych funkcji** - w oparciu o, będące w posiadaniu Skarbu Państwa, tereny o korzystnym położeniu w stosunku do drogi nr 7 i aglomeracji warszawskiej oraz o dobrych uwarunkowaniach dla produkcji rolnej.

### 2. Główne kierunki zagospodarowania przestrzennego w strefach funkcjonalno - przestrzennych

Podstawowe kierunki zagospodarowania przestrzennego i główne działania w wydzielonych strefach przedstawiają się następująco:

#### **Strefy A (A1 do A4) - rozwoju funkcji osadniczo - usługowych i produkcyjnych -**

- tworzenie warunków dla aktywizacji gospodarczej w oparciu o korzystne położenie w układzie komunikacyjnym oraz ukierunkowanie, istniejących już, tendencji rozwojowych,

Główne kierunki działań, zmierzające do realizacji celów na tych obszarach:

- przygotowanie oferty terenów - ukierunkowanie gospodarki gruntami na tworzenie zasobów komunalnych z przeznaczeniem na poszczególne funkcje,
- intensyfikacja użytkowania terenów przy równoczesnym likwidowaniu konfliktów funkcjonalno - przestrzennych,
- wykorzystanie urbanistycznych i budowlanych środków ochrony przed hałasem (i zanieczyszczeniami) takich jak:: zieleń izolacyjna, ekrany i przegrody akustyczne oraz dźwiękochłonne elewacje w związku z modernizacją drogi nr 7 (przewidywany 2,5 - krotny wzrost natężenia ruchu do 2015 roku),

- tworzenie warunków dla lokalizacji zakładów przetwórstwa rolno-spożywczego oraz punktów zbytu surowców rolnych (magazyny, przechowalnie itp.),
- optymalne wykorzystanie walorów agrotechnicznych dla rozwoju produkcji rolnej,
- wprowadzanie zadrzewień przydrożnych i śródpolnych celem utrzymania i poprawy jakości rolniczej przestrzeni produkcyjnej,
- rozwój zorganizowanej bazy ogólnodostępnej dla obsługi ruchu turystyczno -
  - rekreacyjno - wypoczynkowego,
- przygotowanie i realizacja systemów infrastruktury technicznej (przede wszystkim wodociągów i kanalizacji) zapewniającej odpowiedni standard terenów już zainwestowanych, jak i przewidzianych do zabudowy,
- podjęcie prac dokumentacyjnych w rejonie prognostycznym dla piasków, w celu wykorzystania kruszywa dla potrzeb lokalnego budownictwa i drogownictwa.

**Strefa B - rozwoju funkcji rolniczych** - optymalizacja zagospodarowania przestrzennego obszaru dla jego wykorzystania na te cele.

Główne kierunki działań w tej strefie:

- utrzymanie dotychczasowych form rolniczego zagospodarowania,
- rozwój kierunków produkcji rolnej z uwzględnieniem istniejących specjalizacji i tradycji upraw,
- tworzenie warunków do wprowadzania funkcji uzupełniających względem rolnictwa - drobne zakłady usługowe i przetwórcze, agroturystyka.
- wprowadzanie zalesień na gruntach o najniższych wartościach jakościowych i mało przydatnych dla produkcji rolnej,
- wprowadzanie zadrzewień przydrożnych i śródpolnych dla utrzymania i poprawy warunków agroekologicznych
- ochrona wód powierzchniowych (i gruntowych) przed zanieczyszczeniem związkami będącymi efektem intensywnego użytkowania terenu jako podstawowy warunek racjonalnego rozwoju tego rejonu w zakresie funkcji ochronnej i gospodarczej,
- zwiększenie walorów przyrodniczych terenu oraz lokalna poprawa stosunków anemometrycznych poprzez wprowadzanie zalesień. W pierwszej kolejności należy przeznaczyć na ten cel grunty piaszczyste niskich klas bonitacyjnych, położone w partiach wododziałowych,
- ochrona gruntów o najwyższych klasach bonitacyjnych (powyżej klasy IV) przed zmianą przeznaczenia na cele nierolnicze poprzez ograniczanie rozpraszania zabudowy,
- zapewnienie optymalnych warunków dla funkcjonowania przyrody poprzez utrzymanie istniejących ciągów ekologicznych stanowiących lokalne ostoje faunistyczne,
- prowadzenie działalności gospodarczej zgodnie z zasadami gospodarowania w obrębie O.Ch.K z wyłączeniem działalności mogącej stanowić zagrożenie dla walorów przyrodniczo-krajobrazowych (mogącej pogorszyć stan środowiska),

- rozbudowa systemów infrastruktury technicznej w celu podniesienia standardu terenów zainwestowanych oraz zapewnienia odpowiedniego wyposażenia infrastrukturalnego terenów preferowanych do zabudowy,

### **Strefa C - rozwoju funkcji leśno - rolnych i rekreacyjno - wypoczynkowych -**

- wykorzystanie walorów krajobrazowo - przyrodniczych do rozwoju funkcji rekreacyjno - wypoczynkowych, przy zachowaniu funkcji rolniczej i leśnej obszaru.

Główne kierunki działań w tej strefie:

- szczególna ochrona walorów środowiska przyrodniczego i kulturowego dla zwiększenia atrakcyjności rekreacyjnej obszaru,
- rozwojowi turystyki na obszarach cennych przyrodniczo i krajobrazowo, tj. dla których ustanowiono ograniczenia funkcji gospodarczych, powinno towarzyszyć zagospodarowanie przestrzenne nie powodujące przekroczenia naturalnej chłonności terenów,
- przygotowanie terenów preferowanych do zagospodarowania rekreacyjnego (realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, promocja walorów),
- ograniczenie lokalizacji inwestycji szkodliwych dla środowiska lub mogących pogorszyć jego stan,
- zalesianie gleb najsłabszych jakościowo,
- optymalne wykorzystanie walorów agrotechnicznych dla rozwoju produkcji rolnej,
- preferowanie rozwoju rolnictwa ekologicznego i produkcji "zdrowej żywności",
- tworzenie warunków (podnoszenie standardu wyposażenia mieszkań, promocja) dla rozwoju agroturystyki,
- ochrona rolniczej przestrzeni produkcyjnej na terenach o najwyższych wartościach bonitacyjnych gleb, ograniczanie do minimum przeznaczania tych terenów na cele nierolnicze oraz rozpraszania zabudowy rolniczej i nierolniczej,

**Strefa D - potencjalnego rozwoju różnych funkcji -** wykorzystanie uwarunkowań obszaru strefy dla potrzeb rozwoju różnych funkcji (do określenia w zależności od koniunktury i możliwości realizacji).

Główne kierunki działań w tej strefie:

- w przypadku funkcji rolnej obszaru - ustalenia jak dla strefy B,
- w sytuacji rozwoju funkcji nierolniczych - ustalenia analogiczne jak dla stref A,
- tworzenie warunków dla lokalizacji zakładów otoczenia rolnictwa (punkty zbytu, magazyny, przechowalnie),
- wzmocnienie systemu ekologicznego, przeciwdziałanie degradacji gleb oraz poprawa warunków agroklimatycznych poprzez tworzenie ciągów zieleni śródpolnej i przydrożnej,
- racjonalny rozwój obszaru (w zakresie funkcji innych niż rolnicza) realizowany w formach i technologiach nie stanowiących zagrożeń dla środowiska -
  - ograniczenie lokalizacji inwestycji szkodliwych dla środowiska lub mogących pogorszyć jego stan.

### 3. Ustalenia w zakresie zagospodarowania przestrzennego obszaru gminy

#### 3.1. Obszary objęte lub wskazane do objęcia ochroną prawną na podstawie przepisów szczególnych

##### Środowisko przyrodnicze

- Obszar Chronionego Krajobrazu - Krysko-Joniecki i Naruszewski zajmuje łącznie ca 3345 ha co stanowi 30% ogólnej powierzchni gminy. Zasady gospodarowania na tym terenie określa Rozporządzenie Wojewody Ciechanowskiego nr 8/98 z dnia 28.05.98 r. w sprawie wyznaczenia obszarów chronionego krajobrazu. Z punktu widzenia rozwoju zagospodarowania przestrzennego szczególnie ważne są obowiązujące na tych obszarach następujące nakazy:

wstrzymać lokalizację nowych i rozbudowę starych obiektów uciążliwych dla otoczenia i powodujących dewastację środowiska - gleby, wody, powietrza i roślinności,

zabudowa i urządzenia komunikacyjne i techniczne winny być zharmonizowane z otaczającym krajobrazem, cechować się estetycznym wyglądem a budownictwo nawiązywać architektonicznie do lokalnych tradycji budowlanych,

zachować i pomnażać zasoby zieleni wysokiej w obrębie zabudowy mieszkaniowej, na terenie i wokół zakładów, wzdłuż szlaków komunikacyjnych i wodnych,

ograniczyć do minimum przekształcanie powierzchni ziemi w wyniku eksploatacji surowców mineralnych takich jak: piaski, żwiry, gliny, pospółki, torf, kreda do ilości zabezpieczających niezbędne potrzeby gospodarcze rejonu czy województwa,

- użytki ekologiczne położone na gruntach wsi:

Kroczewo - oddział leśny 432b o powierzchni 0,26 ha

Niepiekła - oddział leśny 430i o powierzchni 1,72 ha,

Złotopolice - oddział leśny 434g,h o powierzchni 2,77 ha,

ustanowione Rozporządzeniem Wojewody Ciechanowskiego nr 14/96 z dnia 30 października 1996 roku (Dz. Urzędowy Woj. Ciechanowskiego nr 30 z dnia 12 listopada 1996 r., poz. 109),

- o parki:

pałacowy we wsi Zdunowo o pow. 3,0 ha wraz z aleją dojazdową

dworskie w miejscowościach: - Kamienica - pow. 1,2 ha,

Kroczewo - pow. 12 ha,

Szczytno - pow. 0,6 ha,

Załuski - pow. 1,2 ha.

wpisane do rejestru zabytków chronione są mocą ustawy z dnia 15.02.1962 roku

o ochronie dóbr kultury i muzeach (Dz.U. Nr 10, poz. 48 z późniejszymi zmianami),

- pomniki przyrody:
  - 4 egz. dębu szypułkowego, 2 jesiony wyniosłe, modrzew europejski, wiąz szypułkowy, topola i lipa drobnolistna na terenie parku w Zdunowie,
  - aleja lipowa złożona ze 140 sztuk lip drobnolistnych - aleja dojazdowa do parku w Zdunowie,
  - sosna pospolita na gruntach wsi Naborowiec,
  - 4 egz. dębu szypułkowego i buk pospolity na gruntach wsi Wrońska Stara,
  - drzewostan bukowy o pow. 0,15 ha stanowiący część wydzielienia 441 c w Leśnictwie Załuski,
  - dąb szypułkowy przy kościele w Kroczewie,
- lasochronne położone w południowo-zachodniej części gminy, na terenie Nadleśnictwa Płońsk, Leśnictwa Załuski w oddziale 438 i 439. Uznane zostały za lasochronne Zarządzeniem nr 183 Ministra Ochrony Środowiska Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 03.08.1995 roku z uwagi na obecność cennych drzewostanów nasiennych. Stanowią one fragment Uroczyska Złotopolice, dla którego były podejmowane działania w celu objęcia obszaru o powierzchni ca 52 ha ochroną rezerwatową
- grunty rolne szczególnie wysokich klas bonitacyjnych, chronione na podstawie ustawy z dnia 16.12.1994 r. (z późniejszymi zmianami) o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

### Wartości kulturowe

Obiekty chronione mocą ustawy z dnia 15.02.1962 roku o ochronie dóbr kultury i muzeach (Dz. U. Nr 10, poz. 48, z późniejszymi zmianami) i pozostające pod nadzorem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków:

- Obiekty wpisane do rejestru zabytków

Miejscowość	Funkcja	Nr rej.	Okres powstania
Kamienica	park podworski	164/76	XIX w.
Kroczewo	kościół paraf. p.w. Matki Boskiej Bolesnej z otocz, o prom. 50 m	28/76-58/58 WA	XV w.
Kroczewo	park podworski krajobrazowy	219/80	XIX w.
Szczytno	dworek drewniany, przyległy drzewostan	119/76-701/62 WA	XVIII-XIX w.
Szczytno	park podworski	271/80	XX w.
Załuski	park podworski, aleja dojazdowa	220/80	XIX w.

Miejscowość	Funkcja	Nr rej.	Okres powstania
Zdunowo	zespół podworski: dwór murowany park krajobrazowy aleja lipowa	221/80	ok. 191 Or. XIX w.

• Parki zabytkowe

Miejscowość	Rodzaj parku	Okres powst.	Nr rej. zabytków
Kamienica	podworski	XIX w.	164/76
Kroczewo	podworski	XIX w.	28/76-58/58 WA
Naborowiec	podworski	pozostałości	
Naborowo	podworski	pozostałości	
Nowe Wrońska	podworski	pozostałości	
Olszyny	podworski	pozostałości	
Przyborowice Dolne	podworski	pozostałości	
Szczytno	podworski	Pocz. XX w.	271/80
Załuski	podworski	XIX w.	220/80
Złotopolice	podworski	pozostałości	
Zdunowo	podworski	XIX w.	221/80

• Cmentarze

Miejscowość	wyznanie	rok budowy najstarszego nagrobka
Kamienica	rzym. -kat. (przykościelny)	funkcjonował XIV-XIX w.
Kamienica	rzym.-kat.	1854
Kroczewo	rzym.-kat. (przykościelny)	funkcjonował XIV-XIX w.
Kroczewo	rzym.-kat.	1852

Do objęcia ochroną wskazuje się:

- Kamienicę, Kroczewo, Słotwin i Szczytno jako miejscowości o dobrze zachowanych historycznych układach przestrzennych. Działania inwestycyjne w tych miejscowościach nie mogą zmieniać ich układów komunikacyjnych oraz charakteru zabudowy.
- pozostałości po dawnych założeniach dworskich, które należy objąć ochroną dla zachowania tych jedynych już reliktyw dawnej własności szlacheckiej (ziemiańskiej) oraz formy osadnictwa i gospodarki rolnej. Ich usytuowanie w powiązaniu z terenami atrakcyjnymi krajobrazowo i przyrodniczo, czy po prostu z terenami wsi, daje możliwość ich adaptacji, rewaloryzacji na cele usługowe i wypoczynkowe czy mieszkaniowe. Należy dążyć



do zagospodarowania tych obiektów, nawet w sytuacji dużego stopnia ich zniszczenia, począwszy od ratowania resztek zabudowy i zieleni parkowej. Działania te wydają się możliwe jedynie w przypadku pozyskania dla tych obiektów (po odpowiedniej akcji promocyjnej i uregulowaniach prawnych) nowych gospodarzy, którzy będą w stanie sprostać sporym wymaganiom finansowym dla ich prawidłowego zagospodarowania.

- związane z historią rejonu cmentarze w Kamienicy i Kroczewie oraz figurki i krzyże przydrożne, często oznaczające miejsca dawnych mogił (nie można zatem zmieniać ich usytuowania) wymagają dbania i ochrony,

Poza tym zaleca się:

- uzupełnienie rozpoznania archeologicznego gminy metodą Archeologicznego Zdjęcia Polski - przebadany jest jedynie skrawek obszaru gminy,
- kontynuację rozplanowania przestrzennego poszczególnych miejscowości winna uwzględniać ciągłość w kształtowaniu charakterystycznych dla nich parcelacji,
- nowa zabudowa wiejska winna nawiązywać swym rozplanowaniem, skalą materiałem i detalem do istniejącej w rejonie starej, tradycyjnej zabudowy. Tę zaś zabudowę należy adaptować na cele kulturowe, rekreacyjne, letniskowe czy usługowe. Nowa zabudowa mieszkaniowa winna być ograniczona do parterowej z poddaszem użytkowym.

### **3.2. Lokalne wartości środowiska przyrodniczego i zagrożenia środowiskowe Lokalne**

#### **wartości środowiska:**

- doliny, obniżenia i zagłębienia bezodpływowe stanowiące ekosystemy 0 bogatych i zróżnicowanych zbiorowiskach roślinnych, pełniące funkcje ciągów naturalnych powiązań przyrodniczych oraz układów wentylacyjnych 1 odwadniających.

Ważnym ogniwem w systemie powiązań przyrodniczych gminy jest dolina rzeki Naruszewki oraz kompleksy leśne, których funkcjonowanie umożliwia:

rozprzestrzenianie się gatunków,

migracje faunistyczne,

powiązanie ekologiczne obiektów przyrodniczych w skali regionalnej (powiązanie z doliną rzeki Wkry, stanowiącej - wg koncepcji ECONET - PL -

- korytarz ekologiczny o znaczeniu krajowym).

- tereny leśne, grupy i ciągi zadrzewień stanowiące rejony swobodnej, niewymuszonej migracji faunistycznej. Większe powierzchnie leśne występują w rejonie wsi Wrona Stara - Smulska, Załuski i Złotopolice (z drzewostanem w klasie wieku powyżej 80 lat).

Szczególną rolę w kształtowaniu warunków środowiska przyrodniczego (regulacja stosunków wodnych, termicznych i wietrznych, wspieranie i stymulowanie funkcji innych ekosystemów) oraz w podnoszeniu walorów krajobrazowych gminy pełnią lasy na siedliskach wilgotnych.

- złoża kopalin:
  - złóże kruszywa naturalnego „Przyborowice Górne”,
  - rejon prognostyczny dla piasków w rejonie miejscowości gminnej o zasobach szacunkowych w wysokości ca 500 tys. ton,
- wody podziemne wysokiej jakości w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych( w utworach trzeciorzędowych) „Subniecka warszawska”.
- rozległe obszary o korzystnych warunkach środowiska przyrodniczego sprzyjające rozwojowi rolnictwa (zwarte przestrzenie płyty gleb dobrych jakościowo, zwłaszcza w zachodniej części gminy w rejonie wsi: Słotwin, Stróżewo, Sadowiec, Zdunowo, Kamienica oraz w części północnej - Szczytno, Proboszczewice).

### **Zagrożenia środowiska:**

- zanieczyszczenie powietrza atmosferycznego związane z istnieniem nielicznych źródeł emisji zorganizowanej (pyłów i związków toksycznych) oraz niezorganizowanej (odorów) mają jedynie lokalny zasięg i nie stanowią dużego zagrożenia dla środowiska (poza sytuacjami awaryjnymi),
- hałas komunikacyjny oraz emisja spalin od środków transportu koncentruje się w sąsiedztwie ciągów komunikacyjnych o dużym natężeniu ruchu, głównie wzdłuż drogi krajowej nr 7 Warszawa - Gdańsk oraz drogi wojewódzkiej nr 571. Z modernizacją drogi nr 7 wiąże się realizacja węzłów i skrzyżowań dwupoziomowych w rejonie miejscowości: Kroczewo, Załuski, Michałówek, Przyborowice Górne i Szczytno, wokół których nastąpi pogorszenie warunków aerosanitarnych.

W celu zmniejszenia negatywnego oddziaływania hałasu komunikacyjnego konieczne jest podjęcie działań poprzez m.in.: wykorzystanie urbanistycznych i budowlanych środków ochrony przed hałasem (i zanieczyszczeniami) takich jak: zadrzewienia i zakrzaczenia, ekrany i przegrody akustyczne, dźwiękochłonne elewacje i szyby w budownictwie chronionym.

- podwyższone promieniowanie elektromagnetyczne w sąsiedztwie napowietrznej linii przesyłowej wysokiego napięcia 110 kV przebiegającej na długości ca 4,5 km przez obszary wsi Wrońska i Karolinowo,
- degradacja terenu związana z antropogenicznymi formami terenu, do których należą wyrobiska po eksploatacji surowców budowlanych. Proces rekultywacji w.w. terenów powinien rozpocząć się już w początkowej fazie eksploatacji surowca zgodnie z wymogami ochrony. Rekultywacji podlegają również wyrobiska powstałe w wyniku wykorzystania surowców na potrzeby lokalne. Preferowany jest leśny kierunek rekultywacji, a w przypadku złóż zawodnionych wodno-leśny.
- okresowy deficyt wód powierzchniowych dla potrzeb rolnictwa. Istnieją potencjalne możliwości poprawy bilansu wodnego głównie poprzez wykorzystanie dla potrzeb małej retencji naturalnych zbiorników w rejonie wsi: Szczytno, Smulka, Stróżewo, Sadowiec, Zdunowo, Wojny, Sobole, Gostolin i Kroczewo.

- sytuacje awaryjne związane z funkcjonowaniem obiektów mogących pogorszyć stan środowiska do których należąm.in.:
  - stacje paliw płynnych w Załuskach,
  - przesyłowa sieć gazowa wysokiego ciśnienia (dwa gazociągi DN 500 6,4 MPa relacji Rembelszczyzna - Włocławek) przebiegająca przez tereny wsi: Szczytniki, Szczytno, Wrońska, Przyborowice Górne i Karolinowo na długości ca 8,8 km ( w perspektywie realizacja gazociągu wysokiego ciśnienia od istniejących gazociągów w Przyborowicach Górnych w kierunku Zakroczymia,
  - ropociąg w południowej części gminy (teren wsi Sadowiec, Naborowo, Naborowiec, Zdunowo, Niepiekła i Wojny).

### 3.3. Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej

- W rozwoju społeczno-gospodarczym i przestrzennym gminy Załuski rolnictwo pełnić będzie funkcję wiodącą. Tereny użytkowane rolniczo zajmują obecnie ok. 81% powierzchni gminy (9,0 tys. ha).
- Tereny użytkowane rolniczo o wysokiej wartości produkcyjnej powinny pozostać w użytkowaniu rolniczym i tylko w ograniczonym zakresie mogą być przeznaczane pod zabudowę nierolniczą (jedynie położone w bezpośrednim zapleczu terenów zabudowanych). Zasada ta dotyczy przede wszystkim obszarów gleb chronionych (zaliczanych do II - IV kl. bonitacyjnej), które zajmują 7 670ha tj. ok. 85% ogółu użytków rolnych gminy. Gruntami rolnymi (zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych) pozostają również grunty zagospodarowane obiektami związanymi bezpośrednio z produkcją rolniczą (m.in. zagrody, urządzenia melioracji, zaopatrzenia w wodę oraz utylizacji ścieków i odpadów dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi) oraz przetwórstwa rolno - spożywczego. Taki sposób zagospodarowania nie wymaga zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze.
- Przewiduje się zmniejszenie ogólnej powierzchni użytków rolnych, co wynikać będzie z zalesienia gruntów najniższych jakościowo oraz wzrostu powierzchni terenów zabudowanych. Łączna powierzchnia terenów mało przydatnych dla produkcji rolnej (głównie kl.VI i Viz), którą można przeznaczyć do zalesienia wynosi ok. 250ha. Największe obszary terenów potencjalnych zalesień nowych i uzupełniających skupione są w północnej (Karolinowo, Wrońska, Szczytno) i zachodniej (Olszyny Nowe) części gminy. Na pozostałym obszarze gminy, gdzie dominują gleby dobre jakościowo i występuje bardzo niska lesistość, wskazane jest wprowadzanie zadrzewień śródpolnych i przydrożnych jako czynnika korzystnie wpływającego na stosunki hydrologiczne i mikroklimatyczne jak również przeciwdziałającego degradacji gleb.
- Przemiany w strukturze rolnictwa gminy dotyczyć będą wzrostu przeciętnego obszaru użytków rolnych indywidualnego gospodarstwa rolnego, przy jednoczesnym spadku ogólnej liczby gospodarstw. Zapotrzebowanie na nowe tereny pod zagospodarowanie rolnicze (zagrody) będzie ograniczone i wynikać będzie ze zmiany lokalizacji istniejących siedlisk rolniczych lub w sporadycznych przypadkach z powstawania nowych gospodarstw na bazie gospodarstw likwidowanych. Zabudowa mieszkaniowa i częściowo gospodarcza zanikających gospodarstw może być wykorzystana na inne cele niż rolnicze (funkcja mieszkaniowa nierolnicza, letniskowa , usługowa itp.)

- <sup>H</sup> Pod zabudowę w pierwszej kolejności powinny być przeznaczane tereny o najniższej wartości produkcyjnej dla rolnictwa oraz takie które uzyskały już zgodę dotyczącą zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze.
- Na terenach gruntów rolnych i użytków zielonych możliwa jest lokalizacja urządzeń i obiektów budowlanych związanych bezpośrednio z infrastrukturą techniczną
  - Możliwość poprawy sytuacji ekonomicznej gospodarstw rolnych stanowi:
    - rozwój specjalizacji gospodarstw w uprawach warzyw gruntowych i owoców a także zbóż konsumpcyjnych i paszowych oraz roślin przemysłowych,
    - tworzenie infrastruktury zapewniającej obrót surowcami rolnymi (np. przechowalnie, magazyny),
    - aktywizacja obszarów wiejskich poprzez rozwój funkcji dodatkowych względem rolnictwa - małe zakłady przetwórstwa rolno - spożywczego, usługi,

### 3.4. Obszary zabudowane

- największe skupiska zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo - usługowej, produkcyjnej i zagrodowej występują w miejscowościach: Kroczewo, Wrońska, Załuski i Kamienica ,
- większe tereny usługowe i produkcyjno-usługowe występują w ośrodku gminnym oraz w miejscowościach: Kroczewo, Załuski i Szczytno.
- największy ruch budowlany panuje w miejscowościach: Kroczewo, Załuski i Strużewo,
- w istniejących obiektach o funkcji mieszkaniowej lub zagrodowej przewiduje się możliwość modernizacji, rozbudowy oraz lokalizacji funkcji usługowych nieuciążliwych dla środowiska a niezbędnych dla obsługi ludności.
- przewiduje się utrzymanie i poprawę standardów techniczno-użytkowych istniejącego zainwestowania, a w szczególności:
  - podnoszenie standardów, racjonalizację intensywności zabudowy i zagospodarowania osiedli mieszkaniowych i terenów o funkcjach usługowo - produkcyjnych wraz z ich technicznym wyposażeniem,
  - zachowanie warunków ochrony przyrodniczo - kulturowej, uwzględnianie charakteru układu urbanistycznego i zabudowy zabytkowej przy wymianie obiektów, lokalizacji nowych i wprowadzaniu różnych form zagospodarowania terenu,
  - wprowadzanie zieleni w rejonach szczególnego jej niedostatku, przede wszystkim wokół obiektów usługowych na większych działkach, produkcyjnych i funkcjach uciążliwych,
  - w przypadku lokalizacji działalności usługowo - produkcyjnych ustala się zasadę, że uciążliwość zawiera się w granicach działki.

### 3.5. Obszary przeznaczone pod zabudowę

- na rysunku studium wskazano tereny pod zabudowę, określające możliwe kierunki rozwoju przestrzennego poszczególnych jednostek osadniczych. W zależności od pełnionej funkcji i przewidywanego zagospodarowania wskazano tereny zabudowy:
  - mieszkańcwo - usługowej przewidywane dla realizacji głównie zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji urządzeń usługowych i drobnych zakładów produkcyjnych nieuciążliwych dla środowiska a niezbędnych dla obsługi ludności,
  - produkcyjno - usługowej - przeznaczone pod lokalizację bądź rozbudowę zakładów produkcyjnych, składów i magazynów oraz urządzeń infrastruktury technicznej i innych obiektów obsługi ludności i rolnictwa, wymagających przed lokalizacją pozytywnej opinii sanitarnej lub oceny oddziaływania na środowisko. W uzasadnionych przypadkach dopuszczalne jest lokalizowanie funkcji mieszkaniowej dla właścicieli obiektów działalności gospodarczej,
  - usługowej - z przeznaczeniem na realizację urządzeń usługowych, obsługi komunikacji drogowej i drobnych zakładów produkcyjnych nieuciążliwych dla środowiska. Dopuszcza się w tych terenach, jako towarzyszącą funkcję mieszkaniową
  - rekreacyjno - wypoczynkowej - wskazane pod lokalizację głównie obiektów turystycznych ogólnodostępnych, z dopuszczeniem jednak budownictwa letniskowego indywidualnego (do 30 % powierzchni terenu),
  - letniskowej - przewidywane dla realizacji głównie indywidualnego budownictwa letniskowego z możliwością lokalizacji obiektów turystycznych ogólnodostępnych,
- studium dopuszcza przeznaczanie pod zabudowę innych, poza wyżej wskazanymi, terenów, pod warunkiem spełnienia wymogów wynikających z ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym i niesprzeczności z uwarunkowaniami przestrzennymi,
- we wszystkich jednostkach osadniczych przewiduje się realizację zabudowy mieszkaniowej lub mieszkaniowo - usługowej na wolnych działkach w ciągach istniejącej zabudowy o analogicznej funkcji,
- uzupełnianie i kontynuacja rozplanowania przestrzennego zabudowy może następować pod warunkiem zachowania istniejącej linii zabudowy, charakteru i gabarytów sąsiedniej zabudowy, z uwzględnieniem występowania obiektów chronionych i dostosowania do skali tradycyjnego budownictwa ,
- pod zabudowę przeznacza się obszary nie zainwestowane, a przeznaczone do zagospodarowania w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego opracowanych po 1 stycznia 1995r.,
- w pierwszej kolejności pod zabudowę przeznaczane będą tereny, które objęte zostały miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego i w stosunku, do których zostały przeprowadzone czynności formalne związane ze zmianą przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne,

- zagospodarowanie rekreacyjne w postaci indywidualnego budownictwa letniskowego może być realizowane na terenach o glebach słabych jakościowo i wyposażonych w niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej (energia elektryczna, wodociąg sieciowy, utylizacja ścieków),
- zabudowa na terenach wyznaczonych w studium może być realizowana indywidualnie lub w sposób zorganizowany,
- realizacja zadań związanych z zaspokojeniem potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej może odbywać się w ramach wyznaczonych terenów mieszkaniowo-usługowych, w pierwszej kolejności stanowiących własność gminy.

### 3.6. Kierunki rozwoju komunikacji i infrastruktury technicznej

#### Komunikacja

W pierwszym etapie:

- modernizacja drogi krajowej nr 7 Gdańsk - Warszawa, polegająca na przystosowaniu jej do prowadzenia ruchu ekspresowego:
  - budowa węzłów drogowych w Przyborowicach Górnych, Załuskach, Kroczewie i modernizacja węzła w Szczytnie.
  - budowa obiektów mostowych, umożliwiających bezkolizyjne przekraczanie drogi nr 7 w Szczytnikach, Michałowku, Niepiekłach i Kroczewie.
  - uzupełnienie ciągów dróg zbiorczych, łączących tereny przyległe do drogi nr 7 z węzłami drogowymi
  - rozbudowa funkcji usługowo- turystycznej w wyznaczonych miejscach obsługi podróżnych przy drodze nr 7.
- modernizacja i sukcesywna poprawa jakości i stanu technicznego pozostałych głównych dróg na terenie gminy - drogi wojewódzkiej nr 571 Naruszewo -
  - Nasielsk oraz dróg powiatowych:
    - 7794 Kamienica - Olszyny - Przyborowice,
    - 7795 Załuski - Zdunowo - Kamienica,
    - 7796 Załuski - Koryciska - Wrona Stara,
    - 07798 Kroczewo - Wilamy - Koryciska,
 stanowiących ważne elementy układu komunikacyjnego gminy.

W drugim etapie:

- modernizacja i sukcesywna poprawa jakości i stanu technicznego drogi wojewódzkiej, dróg powiatowych i gminnych, w szczególności dróg gminnych w środkowym i południowym rejonie gminy, w obszarze o dużych walorach rolniczych.
- urządzenie ulic wiejskich - realizacja chodników i miejsc parkingowych w rejonie obiektów usługowych.
- realizacja ścieżek i tras rowerowych na kierunkach szczególnie intensywnie wykorzystywanych przez rowerzystów oraz w celu powiązań z terenami atrakcyjnymi krajobrazowo i turystycznie.

Scieżki rowerowe mogą być prowadzone w pobliżu dróg powiatowych nr:

07793 Trębki - Naruszewo,

7795 Załuski - Kamienica,

7796 Załuski - Wrona Stara,

07798 Kroczewo - Koryciska,

oraz dróg gminnych i lokalnych w relacjach:

- Zdunowo - Olszyny - Szczytno - Wrońska,
- Koryciska - Smulska,
- Zdunowo - Niepiekła i Zdunowo - Gostolin - Złotopolice.

- promocja i rozszerzenie funkcji lotniska Kroczewo - Złotopolice zmierzające do gospodarczego wykorzystania samego obiektu jak i terenów sąsiadujących.

Gazownictwo, energetyka i telekomunikacja

- pierwszym etapem działań zmierzających do gazyfikacji gminy będzie opracowanie koncepcji programowej, która umożliwi przyjęcie najbardziej optymalnych pod względem technicznym i ekonomicznym rozwiązań, następnie sporządzenie w oparciu o koncepcję dokumentacji technicznej, a później realizacja stacji redukcyjno-pomiarowych I-go stopnia, które mogą być zlokalizowane w rejonie miejscowości: Szczytno, ewentualnie Załuski lub Kroczewo, po wybudowaniu gazociągu wysokociśnieniowego od Przyborowie Górnych (od istniejącego gazociągu przesyłowego 2 x DN 500 Rembelszczyzna - Włocławek) w kierunku Zakroczymia.
- drugim etapem gazyfikacji będzie realizacja rozdzielczej sieci gazowej średniego ciśnienia do odbiorców, zgodnie z opracowaną wcześniej koncepcją. W pierwszej kolejności budowa sieci będzie realizowana w miejscowościach dużych o zwartej zabudowie: Szczytno, Załuski, Kroczewo, Niepiekła, Zdunowo, Stróżewo.
- w zakresie systemu energetycznego działania Rejonu Energetycznego w Płońsku muszą być skupione na modernizacji i rozbudowie sieci średnich i niskich napięć (w tym kablowych) oraz rozwoju systemu stacji transformatorowych 15/0,4 kV w celu zaspokojenia wzrastającego zapotrzebowania na energię elektryczną podniesienia niezawodności systemu i ograniczenia spadków napięć.
- w zakresie telekomunikacji realizowane muszą być działania zapewniające wzrost dostępności telefonów dla mieszkańców gminy m.in. poprzez dalszy rozwój sieci, rozwój radiowego systemu dostępu abonenckiego na terenach bez sieci telekomunikacyjnej (zabudowa rozproszona, kolonijna) na bazie automatycznych centrali telefonicznych.

Zaopatrzenie w wodę

- Zakłada się wyrównanie standardów obsługi w zakresie zaopatrzenia w wodę poprzez rozbudowę istniejących systemów wodociągowych:
  - na obszarach pozbawionych sieci wodociągowej (w pierwszej kolejności w miejscowości gminnej) oraz tam, gdzie standard obsługi jest niepełny (awaryjność zasilania w wodę, niskie ciśnienie),

- w miarę identyfikowania potrzeb na terenach przeznaczonych do zabudowy i wyznaczonych w „Studium”, w tym na terenach preferowanych do zainwestowania rekreacyjno-wypoczynkowego.
- W przypadku znacznego wzrostu zapotrzebowania na wodę istnieje możliwość budowy nowego ujęcia wody wraz ze stacją wodociągową w rejonie o największych w skali gminy zasobach wód podziemnych (np. Niepiekła -  
- Wojny, Kamienica - Złotopolice).
- Pojedyncze gospodarstwa rolne, do których doprowadzenie sieci wodociągowej jest ekonomicznie nieuzasadnione powinny posiadać lokalne ujęcia wód podziemnych. Wody powierzchniowe mogą być wykorzystywane jedynie dla potrzeb rolnictwa oraz gospodarczych.

### **Gospodarka ściekowa**

- Przewiduje się etapową realizację programu z zakresu gospodarki ściekowej. W I kolejności zakłada się budowę oczyszczalni gminnej na gruntach miejscowości Załuski, oczyszczającej ścieki dopływające siecią kanalizacyjną z terenu wsi Załuski oraz wsi położonych w jej bezpośrednim sąsiedztwie (Michałówek, Olszyny Stare, sadowiec, Zduńowo, Stróżewo), jak również dowożonych z nieskanalizowanych obszarów gminy. Zakłada się wyposażenie oczyszczalni ścieków w linię technologiczną do przeróbki i unieszkodliwiania osadów ściekowych.
- W II etapie obsługę południowej części gminy przejmie lokalna oczyszczalnia ścieków w Kroczewie. Istnieje możliwość objęcia zbiorowym odprowadzeniem ścieków kolejnych wsi: Gostolin, Złotopolice.
- Na terenach nie przewidzianych do objęcia zorganizowanym systemem kanalizacji sanitarnej niezbędne jest uporządkowanie gospodarki ściekowej poprzez:
 

egzekwowanie odprowadzania ścieków	do szczelnych	zbiorników
bezodpływowych, a następnie ich wywóz do	punktu zlewnego	najbliższej,
wysokosprawnej oczyszczalni ścieków,		
realizację indywidualnych, przydomowych	oczyszczalni w	przypadku
korzystnych warunków gruntowo-wodnych.		

### **Gospodarka odpadami**

- Docelowo cały obszar gminy powinien być objęty recyklingiem oraz zorganizowanym wywozem odpadów komunalnych na projektowane gminne składowisko odpadów. W przypadku uzyskania pozytywnej opinii hydrogeologicznej zakłada się budowę spełniającego wymogi ochrony środowiska wysypiska na gruntach wsi Karolinowo (alternatywnie -  
- z wykorzystaniem wyrobisk poeksploatacyjnych - w rejonie miejscowości gminnej).
- Unieszkodliwianie i zagospodarowywanie odpadów przemysłowych obciąża ich wytwórców. Wskazane jest wprowadzanie procesów technologicznych gwarantujących minimalizację ilości odpadów deponowanych na składowisku.



### **3.7. Obszary przewidywane do realizacji zadań i programów**

Obecnie brak jest programów wynikających z polityki przestrzennego zagospodarowania kraju dotyczących gminy Załuski.

### **3.8. Tereny wskazane do objęcia sporządzeniem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego**

Dla terenów wskazanych w studium pod zabudowę, wynika obowiązek opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego - przepis szczególny - ustawa z dnia 16 grudnia 1994 r. (z późniejszymi zmianami) o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Obowiązku takiego nie ma w przypadku terenów, które już wcześniej uzyskały zgodę na przeznaczenie gruntów rolnych czy leśnych na inne cele.

W myśl art. 13 ust.1 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, obowiązek opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obejmuje również tereny, na których zamierza się realizować przedsięwzięcia o charakterze publicznym:

- finansowane z budżetu organów rządowych,
- finansowane ze środków budżetu gminy przy dofinansowaniu z budżetu organów rządowych lub w całości z budżetu gminy.