

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO
UCHWAŁY NR 105/XI/12
RADY GMINY BULKOWO z
dnia 07.02.2012 roku

WÓJT GMINY BULKOWO

**STUDIUM UWARUNKOWAŃ i KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY BULKOWO**

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA

*ZMIANA W ZAKRESIE OBSZARÓW ROZMIESZCZENIA
ELEKTROWNI WIATROWYCH*

BULKOWO 2011 rok

SPIS TREŚCI

I. WSTĘP	3
Uwarunkowania rozwoju w zakresie rozmieszczenia elektrowni wiatrowych	4
II. CELE STRATEGICZNE ROZWOJU GMINY	5
III. FUNKCJONALNO - PRZESTRZENNA STRUKTURA GMINY	10
IV. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.	
POLITYKI	PRZESTRZENNE
1	1
1. ŚRODOWISKO.....	11
1.1. Wstęp	11
1.2. Polityka ochronna walorów środowiska.....	11
1.2.1. Przedmiot ochrony	11
1.2.2. Wody powierzchniowe	12
1.2.3. Wody podziemne	13
1.2.4. Powietrze atmosferyczne.....	13
1.2.5. Gleby	14
1. 3. Kierunki zagospodarowania	
2. DZIEDZICTWO KULTUROWE.....	15
2.1. Wstęp	15
2.2. Polityka ochronna dziedzictwa kulturowego	15
2.2.1. Cele ochrony dziedzictwa kulturowego.....	15
2.2.2. Przedmiot i metody ochrony dziedzictwa kulturowego.....	16
3. OSADNICTWO.....	17
3.1. Strefa kształtowania układu osadniczego.....	17
3.2. Strefa rolniczo - osadnicza	19
Kierunki zagospodarowania przestrzennego w zakresie rozmieszczenia elektrowni wiatrowych.....	19
4. ROLNICZA PRZESTRZEŃ PRODUKCYJNA.....	24
5. KIERUNKI I ZASADY REALIZACJI CELÓW PUBLICZNYCH	24
6. KIERUNKI ROZWOJU KOMUNIKACJI	26
7. KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ	27
V INSTRUMENTY REALIZACJI POLITYKI PRZESTRZENNEJ	30

I. WSTĘP

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy jest dokumentem planistycznym kierownictwa wewnętrznego określającym politykę przestrzenną Gminy Bulkowo. Polityki przestrzenne obejmują polityki funkcji i polityki działań. Politykami funkcji są:

- środowisko przyrodnicze,
- dziedzictwo kulturowe,
- osadnictwo,
- rolnicza przestrzeń produkcyjna,
- infrastruktura techniczna.

Politykom funkcjonalnym przypisane są polityki działań, są nimi:

- polityka ochronna określająca cele, zakres i metody działań zmierzających do ochrony wartości środowiska przyrodniczego, dziedzictwa kulturowego i innych składników zagospodarowania przestrzennego gminy,
- polityka modernizacyjna określająca cele, zakres i metody działań usprawniających funkcjonowanie istniejącego zagospodarowania przestrzennego,
- polityka prospektywna określająca zakres i metody działań zmierzających do realizacji przyszłych potrzeb,
- polityka wyrównawcza określająca zakres i metody działań mających na celu ograniczenie istniejących dysproporcji w zagospodarowaniu przestrzennym.

Określone polityki funkcjonalne i polityki działań mają w konsekwencji doprowadzić do ukształtowania prawidłowej struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy, wyznaczonej strefami i ośrodkami funkcjonalnymi oraz powiązaniem między nimi oraz układem zewnętrznym.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Bulkowo nie jest aktem ustanawiającym przepisy gminne. Nie może zatem stanowić podstawy do wydawania decyzji administracyjnych (o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu). A zatem jest aktem kierownictwa wewnętrznego.

Drugą istotną funkcją Studium jest koordynacja ustaleń dla sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego winny być zgodne z kierunkami zagospodarowania przestrzennego zawartymi w studium. Każdorazowo należy określić stopień zgodności lub niezgodności sporządzanego planu z ustaleniami zawartymi w studium. Nie ma natomiast wymogu pełnej zgodności miejscowych planów ze studium. Wyznaczonym w studium terenom i strefom przypisane są

określone funkcje, co oznacza, że lokalizowane tu obiekty i urządzenia powinny być zgodne z tą funkcją lub co najmniej nie będą z nią kolizyjne.

Trzecia funkcja studium to promocja gminy na zewnątrz. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego to filozofia rozwoju przestrzenno - gospodarczego gminy, tym samym stanowi ofertę dla inwestorów z zewnątrz, jak i miejscowych.

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

W związku ze zmianą polityki przestrzennej gminy odnośnie możliwości rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii Rada Gminy Bulkowo podjęła Uchwałę Nr 231/XXXVII/10 z dnia 9 listopada 201 Or., w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bulkowo” określając jako zakres zmian obszary rozmieszczenia elektrowni wiatrowych w miejscowościach Podleck Nowy, Podleck Stary, Gocłowo, Krzykosy, Rogowo Nowe, Dobra, Krubice. Powyższa sytuacja ma związek z położeniem przedmiotowych obszarów na wysoczyźnie o dobrych warunkach wietrznych oraz realizacją krajowej polityki wielofunkcyjnego rozwoju obszarów wiejskich i konwersji źródeł energii w kierunku wykorzystania energii odnawialnej.

Treść zmiany Studium wyróżniono kursywą

UWARUNKOWANIA ROZWOJU w zakresie rozmieszczenia elektrowni wiatrowych

1. Stan zagospodarowania terenu

Obszar objęty zmianą Studium zajmuje powierzchnię ok. 800ha i dotyczy miejscowości położonych na wysoczyźnie w środkowej i południowej części gminy. Według ewidencji są to w większości grunty orne o dobrej i średniej klasie bonitacyjnej II, IIIa, IIIb, IVa i IVb. Tylko niewielkie arealy zaliczają się do gleb o niskich walorach agroekologicznych - klasa V (Rogowo). Łącznie powierzchnia objęta zmianą polityki przestrzennej dotyczy ok. 6,8% powierzchni gminy, z tym że przeznaczenie terenu zmieni się tylko na powierzchni zajętej pod lokalizację turbin wiatrowych - ok 6ha tj. 0,04% obszaru gminy. Obecnie przedmiotowe tereny stanowią grunty użytkowane rolniczo - pola uprawne, wzdłuż rowów i cieków - porośnięte drzewami, krzewami i trawą. Najbliższa zabudowa o funkcji zagrodowej w gospodarstwach rolnych znajduje się w odległości ok 400 od potencjalnych lokalizacji turbin wiatrowych. Obszary, rozmieszczenia elektrowni wiatrowych wraz z potencjalnymi strefami ochronnymi - tereny objęte zmianą „Studium” wskazano na załączniku graficznym.

2. Stan ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony

Obecnie powierzchnia analizowanych terenów ze względu na walory agr o ekologiczne gleb użytkowana jest rolniczo. Sporadycznie występujące grunty klasy V (w rejonie jednej elektrowni w Rogowie) są odlogowane, często stanowią nieużytki porośnięte roślinnością segetalną. Pobliskie drobne kompleksy leśne oraz zadrzewienia śródpolne - charakteryzują się drzewostanem olchowym. Zadrzewienia i zakrzewienia wzdłuż rowów i cieków mają charakter zieleni nieurządzonej. Zasięg obszarów wraz ze strefami ochronnymi, w ramach

których rozmieszczone będą elektrownie wiatrowe określono poza terenami zabudowanymi. Układ komunikacyjny tworzą drogi powiatowe i gminne o nawierzchni asfaltowej oraz dojazdowe w większości o nieutwardzonej nawierzchni i zmiennych parametrach technicznych.

3. Stan środowiska przyrodniczego

Według regionalizacji fizyczno - geograficznej gmina Bulkowo leży w granicach Wysoczyzny Płońskiej (Płockiej). Jest to fragment wysoczyzny polodowcowej o zróżnicowanej rzeźbie terenu. Na obszarze gminy występuje charakterystyczny typ rzeźby dla całej wysoczyzny Płońskiej, która przedstawia równinę morenową urozmaiconą łańcuchem kemów i moren ciągnących się równolegle do doliny Wisły. Zasadnicze rysy ukształtowania rzeźby terenu powstały w okresie stadiału Wkry zlodowacenia środkowopolskiego. W północno- zachodniej części gminy dominującym elementem rzeźby są pagóry moren czołowych fazy Rąbieży. Spadki terenu na zboczach pagórów nierzadko przekraczają 10% - w ich obrębie znajduje się najwyższy punkt 165,5m n.p.m. gminy, rzędna najniższego punktu w dolinie Moltawy w południowej części gminy wynosi 100,9m n.p.m.. Na południe od moren czołowych rozciąga się wysoczyzna dennomorenowa, w części południowej głęboko rozcięta dolinami Moltawy i jej dopływów. Głębokość tego rozcięcia wynosi miejscami 25m (rejon wsi Podleck Stary - Dobra). Doliny rzeczne w północno-wschodniej części gminy są szerokie o nieznaczących spadkach zboczy.

Gmina Bulkowo położona jest na warszawskim odcinku synklinorium Brzeźnego. Wykształcenie litologiczne starszych od czwartorzędu formacji stratygraficznych przedstawia się następująco:

Kreda - margle, wapień, mułowce, iłowce,

Trzecirzęd-piaski (oligocen), iły szare (miocen), iły pstre (pliocen),

Osady czwartorzędowe występujące na powierzchni to gliny morenowe zlodowacenia krakowskiego i piaszczysto-żwirowe osady interglacjalu wielkiego. Lokalnie występują wkładki osadów zastoiskowych. Morena czołowa prawie w całości zbudowana jest z piasków pospótek i żwirów. W obrębie wysoczyzny zbudowanej głównie przez gliny, osady piaszczysto- żwirowe występują jedynie izolowanymi piatami o miąższości poniżej 1m. Dna dolin rzecznych budują piaski są to najmłodsze - młodoplejstocenijskie i holocenijskie osady fluwialne

- piaski jeziorne. Budowę geologiczną wysoczyzny stanowią w przeważającej mierze gliny zwalowe akumulacji lodowcowej, są to grunty mineralne, rodzime, spoiste (gliny, gliny piaszczyste) na ogół półzwarne i twaroplastyczne o miąższości ok. 4m, grunty nośne. W rejonie miejscowości Rogowo występują piaski, żwiry i głazy moren czołowych.

Większość obszaru gminy leży w zlewni rzeki Moltawy i odwadniana jest poprzez jej dopływy. Część północna odwadniana jest przez dopływy Płonki i Żurawiankę w zlewni Narwi.

System hydrologiczny na analizowanym obszarze tworzą rzeki Moltawa oraz ich dopływy - drobne ciek, a także prowadzące okresowo wody dolinki erozyjno-denudacyjne. Tereny zagłębień bezodpływowych i obniżen powytopiskowych są podmokłe na ogół przez cały rok.

W obrębie gminy zdecydowanie przeważa występowanie Ipoziomu wód gruntowych o zwierciadle napiętym, występującym na bardzo zróżnicowanych głębokościach. Warstwami wodonośnymi są sródmorenowe lub międzymorenowe piaski i żwiry. W obrębie wysoczyzny i poziom wód gruntowych występuje na głębokości od 5 do 16m p.p.t. w obrębie moreny

czolowej przeważają wody gruntowe o swobodnym zwierciadle na głębokościach 10-12,6m p.p.t., W dnach dolin I poziom wód występuje zazwyczaj w osadach piaszczystych na głębokości ok 1m p.p.t. Głębsze poziomy wodonośne stwierdzone na podstawie wierceń hydrogeologicznych występują na głębokościach 25-32m p.p.t., 52-53m p.p.t., 119m p.p.t. Wydajności jednostkowe studzien są silnie różnicowane 0,5 - 14m³/h. Poziom wód gruntowych uzależniony jest m. in. od budowy geologicznej.

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

Użytkowy poziom wodonośny znajduje się w utworach czwartorzędowych i charakteryzuje się wydajnością 12 - 100 m³/h z pojedynczej studni. Gmina Bulkowo leży w zasięgu dwóch zbiorników wód podziemnych: GZPW Nr215 Subniecka Warszawska - wody w osadach trzeciorzędowych, średnia głębokość ujęć - 160m. Zbiornik ten jest dobrze izolowany od powierzchni, klasa jakości wód I. GZPW Nr 220 Pradolina Środkowej Wisły o średniej głębokości ujęć 60 m. Zbiornik ten miejscowo podatny jest na skażenia pochodzące z powierzchni ziemi ze względu na brak izolacji wód czwartorzędowych. Wody te wymagają uzdatnienia do celów pitnych. Lokalne zanieczyszczenia wód podziemnych występują w środkowej części gminy. Najniższą jakością (III klasa) wód podziemnych charakteryzuje się też północno-zachodni obszar gminy.

Obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia elektrowni wiatrowych zajmują w większości gleby o średnich walorach przyrodniczych i przydatności do produkcji rolniczej - przewaga gleb kompleksu 4 i 2 - żytniego dobrego i pszenicznego wadliwego (klasa III, IV) występujące w okolicach wsi Krzykosy, Godowo, Podleck Nowy, Dobra, Krubice Stare. Pozostałe gleby o niskich walorach agroekologicznych kompleksu żytniego słabego i lubianowego zajmują niewielkie powierzchnie.

Cała gmina Bulkowo leży poza zasięgiem systemu obszarów chronionych o walorach przyrodniczo - krajobrazowych objętych ochroną prawną. Pobliskie w stosunku do elektrowni wiatrowych walory przyrodnicze reprezentowane są przez drobnopowierzchniową mozaikę pól uprawnych, kęp zadrzewień i zakrzewień, łąk.

Na analizowanych terenach i w ich otoczeniu nie występują zwierzęta ani rośliny wymagające szczególnej ochrony. Roślinność naturalna jest odbiciem cech siedliska oraz klimatu i ma piętno kontynentalne. Szata roślinna odznacza się pewnym stopniem antropogenicznego przekształcenia, reprezentują ją rośliny uprawne: zboża, okopowe, warzywa, zbiorowiska segetalne (chwasty) oraz zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne, przydrożne i w dolinkach erozyjnych, zieleń ogrodów przydomowych, roślinność łąkowa i nadwodna związana z dolinami cieków. Małe kompleksy lasów i zadrzewień wzdłuż cieków buduje głównie ols z domieszką brzozy, sosny, dębu, olchy.

Według regionalizacji klimatycznej gmina Bulkowo leży w klimatycznej „dzielnicy środkowej”. Występują przeciętne warunki klimatu lokalnego: przeciętne warunki solarne właściwe terenom płaskim, dobre warunki termiczne i wilgotnościowe, słabsze przewietrzanie. Temperatura średnia roczna wynosi 8° C, opady atmosferyczne średnie roczne wynoszą ok. 500 mm, średnia roczna wilgotność względna ok. 19%, przewaga wiatrów północno - zachodnich (18-22%) i południowo - wschodnich. Średnie prędkości wiatru kształtują się w wysokości 4m/s. O możliwości wykorzystania wiatru do celów energetycznych decydują zasoby energii wiatru (energia użyteczna wiatru), które w rejonie gminy Bulkowo osiągają wartość 750kWh/myrok.

Obszar posiada dobre warunki higieny atmosfery, wykonane w 2009r. oceny stanu jakości powietrza w strefie płocko-płońskiej ze względu na zdrowie ludzi i ochronę roślin, wykazały w obu grupach klasę A. Na pogorszenie warunków aerosanitarnych wpływają: niska emisja energetyczna oraz nieorganizowane źródło hałasu i zanieczyszczenie powietrza emisją spalin samochodowych szczególnie wzdłuż dróg powiatowych.

4. Stan dziedzictwa kulturowego

W strefach oddziaływania turbin wiatrowych rozmieszczonych w miejscowościach Podleck Nowy, Podleck Stary, Gocłowo, Krzykosy, Rogowo Nowe, Dobra, Krubice walory kulturowe reprezentowane są przez następujące obiekty:

© zespół dworsko-parkowy w Krzykosach (dwór murowany z 1926r. oraz park z początków XX w.) wpisany do wojewódzkiej ewidencji konserwatorskiej i podlegający ochronie konserwatorskiej na podstawie przepisów ustawy z dnia 23.07.2003r. o zabytkach i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 62 z późn. zm.),

o stanowiska archeologiczne wpisane do Krajowej Ewidencji Stanowisk Archeologicznych i jako takie podlegające ścisłej ochronie konserwatorskiej na mocy przepisów art. 6 ust. 1 pkt 3a i 3b ustawy z dnia 23.07.2003r. o zabytkach i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 62 z późn. zm.),

1. Gocłowo nr 3 (AZP 50-57/12) w obrębie działek o nr ewid. 82/2, 84/2, 86/1,
2. Gocłowo nr 4 (AZP 50-57/13) w obrębie działek o nr ewid. 71/3, 71/4, 74/1,
3. Podleck Nowy nr 2 (AZP 50-57/23) w obrębie działek o nr ewid. 159,
4. Rogowo Nowe nr 2 (AZP 50-57/40) w obrębie działek o nr ewid. 4, 5/3, 1/7, 2/6,
5. Rogowo Nowe nr 3 (AZP 50-57/41) w obrębie działek o nr ewid. 114/2, 15/2,
6. Rogowo Nowe nr 7 (AZP 50-57/52) w obrębie działek o nr ewid. 74, 75, 76,
7. Dobra nr 6 (AZP 50-57/44) w obrębie działek o nr ewid. 114/2, 15/28, 29, 30,31 32,
8. Dobra nr 10 (AZP 50-58/10) w obrębie działek o nr ewid. 93/1, 93/3, 95,
9. Dobra nr 11 (AZP 50-58/11) w obrębie działek o nr ewid. 200,
10. Dobra nr 12 (AZP 50-58/12) w obrębie działek o nr ewid. 98, 168,
11. Dobra nr 13 (AZP 50-58/13) w obrębie działek o nr ewid. 99,
12. Dobra nr 2 (AZP 50-58/6) w obrębie działek o nr ewid. 126/1, 126/2, 130,
13. Dobra nr 9 (AZP 50-58/9) w obrębie działek o nr ewid. 131, 134.

5. Warunki i jakość życia mieszkańców

Na terenie gminy zamieszkuje ok. 5787 osób (2009r.), głównie w zabudowie zagrodowej w gospodarstwach rolnych i mieszkaniowej jednorodzinnej. W stosunku do roku 2005r. liczba ludności spadła o 3,2%. Następuje wzrost udziału ludności w wieku produkcyjnym i poprodukcyjnym. W 2009r. Relacja liczby ludności w wieku nieprodukcyjnym na 100 osób w wieku produkcyjnym wynosi 65,5 i świadczy o umiarkowanym obciążeniu ekonomicznym ludności pracującej.

W 2009r. udział korzystających z instalacji wodociągowej do ogółu ludności stanowił 92,6%, kanalizacyjnej 14,2%.

W 2009r. w gminie Bulkowo działalność gospodarczą prowadziło 206 podmiotów gospodarki narodowej i jest to ok. 11% wzrost w stosunku do 2004r. Udział bezrobotnych zarejestrowanych do liczby ludności w wieku produkcyjnym w 201 Or. wynosił ogółem 18,6%. Stopa bezrobocia rejestrowanego w powiecie płockim w 2009r. wynosiła 21,2%. Dochody budżetu gminy ogółem na 1 mieszkańca w 2009r. wzrosły o ponad 40% w stosunku do 2005r. Poziom rozwoju społeczno-gospodarczego gminy, a co za tym idzie jakość życia mieszkańców jest niski.

Budynki mieszkalne jednorodzinne reprezentują średni stan techniczny, obniżone standardy dotyczą zabudowy zagrodowej. Zasoby mieszkaniowe odniesione do powierzchni użytkowej przypadającej na 1 osobę kształtują się w wysokości 24m².

6. Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia

Zagrożeniem bezpieczeństwa i ludności i mienia na terenach objętych zmianą polityki przestrzennej mogą być nadzwyczajne zagrożenia środowiska w wyniku awarii urządzeń elektrowni wiatrowych polegających na emitowaniu zbyt wysokich poziomów dźwięków lub przewróceniu się wieży.

7. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy

Niskie walory przyrodnicze i krajobrazowe oraz położenie poza głównymi ponadlokalnymi systemami komunikacyjnymi, powodują opóźnienia w rozwoju gminy. Według obowiązującego „Studium” jako strategiczne cele rozwoju gminy przyjęto: ochrona zasobów środowiska przyrodniczego, ochrona środowiska kulturowego i podnoszenie turystycznej atrakcyjności gminy, stymulowanie rozwoju przedsiębiorczości, rozwój infrastruktury komunikacyjnej i technicznej.

Planowane przeznaczenie terenów wpisuje się w cel dotyczący rozwoju infrastruktury technicznej, w zakładaną politykę wielofunkcyjnego rozwoju obszarów wiejskich oraz wykorzystania odnawialnych źródeł energii.

8. Stan prawny gruntów

Działki objęte opracowaniem są własnością prywatną, osób fizycznych. Analizowany obszar stanowi obecnie rolniczą przestrzeń produkcyjną.

9. Tereny i obiekty chronione na podstawie przepisów odrębnych

Na terenie objętym opracowaniem obiekty i obszary chronione reprezentowane są przez: tereny gruntów ornych klasyfikowane w II, III klasie bonitacyjnej podlegające w arealach powyżej 0,5ha ochronie przed zmianą użytkowania na cele nierolnicze, tereny lasów prywatnych.

10. Obszary naturalnych zagrożeń geologicznych

Nie występują naturalne zagrożenia geologiczne na przedmiotowych terenach. Możliwość wystąpienia złożonych lub skomplikowanych warunków gruntowych związana jest ze spadkami terenu rzędu powyżej 5%.

11. Złoża kopalin i zasoby wód podziemnych

Na analizowanych terenach nie występują złoża kopalin.

Zasoby wód podziemnych w pobliżu analizowanych terenów reprezentowane są przez ujęcie wód podziemnych w miejscowości Bulkowo. Ujęcie składa się z 2 studni głębinowych o zatwierdzonych zasobach $Q_{s,d} = 665\text{m}^3/\text{d}$, ujmujących wodę z czwartorzędowych poziomów wodonośnych. Gmina Bulkowo leży w zasięgu zbiornika wód podziemnych: GZWP Nr215 Subniecka Warszawska - wody w osadach trzeciorzędowych, średnia głębokość ujęć - 160m.

12. Tereny górnicze wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych

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

13. Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

Obsługę komunikacyjną bezpośrednią i pośrednią zapewnia układ dróg: powiatowych, gminnych i drogi wewnętrzne. Drogi gminne są w większości naturalnie wytyczonymi szlakami, w części posiadają utwardzoną nawierzchnię.

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

Tereny są częściowo zmeliorowane (głównie grunty klasy bonitacyjnej II- IV). Siecią drenarską, która reguluje stosunki wodne dla intensywnej produkcji rolnej

14. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych

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

- *przebudowa dróg powiatowych do prawidłowych parametrów technicznych.*

II. CELE STRATEGICZNE ROZWOJU GMINY

Jako strategiczne cele rozwoju gminy przyjęto:

I. Ochrona

zasobów środowiska przyrodniczego oraz stanu środowiska:

- poprawa stanu czystości środowiska (powietrza, gleb, wód),
- utrzymanie i rozwój obszarów struktury ekologicznej,
- ochrona obszarów najcenniejszych przyrodniczo,
- budowa oczyszczalni ścieków oraz sieci kanalizacyjnej,
- budowa sieci wodociągowej.

II. Ochrona dziedzictwa kulturowego i podnoszenie turystycznej atrakcyjności gminy:

- zagospodarowanie istniejących obiektów zabytkowych,
- rozwój infrastruktury turystyczno - rekreacyjnej.

III. Stymulowanie rozwoju przedsiębiorczości:

- tworzenie warunków dla wzrostu aktywności gospodarczej,
- dążenie do wielofunkcyjnego rozwoju wsi.

IV. Rozwój infrastruktury technicznej:

- zwiększenie dostępności komunikacyjnej gminy,
- wyposażenie terenów w urządzenia infrastruktury technicznej.

III. FUNKcjONALNO - PRZESTRZENNA STRUKTURA GMINY

Dla realizacji celów strategicznych rozwoju gminy wyodrębnione zostały strefy o zróżnicowanych politykach przestrzennych:

- strefa ochrony wartości przyrodniczych i krajobrazowych,
- strefa kształtowania układu osadniczego,
- strefa rolniczo - osadnicza.

Strefa ochrony wartości przyrodniczych i krajobrazowych.

Obowiązuje w niej ochrona przed ekspansją gospodarczą i urbanistyczną. Obejmuje ona obszary wzdłuż cieków wodnych oraz trwałych użytków zielonych oraz tereny leśne, charakteryzujący się wysokimi walorami środowiska przyrodniczego, tworzący system powiązań przyrodniczych, ekologicznych gminy.

Strefa kształtowania układów osadniczych

Obejmująca tereny obecnego i przyszłego zagospodarowania w granicach wsi Bulkowo, Blichowo i Łubki Nowe.

Strefa rolniczo - osadnicza

Obejmuje jednostki wiejskie i tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej.

W strefach tych, dla uzyskania pożądaných zmian funkcjonalno - przestrzennej struktury gminy określone zostały polityki przestrzenne przypisane poszczególnym funkcjom terenu.

IV. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO. POLITYKI PRZESTRZENNE

I. ŚRODOWISKO

1.1. Wstęp

Istotnym założeniem w planowaniu przestrzennym jest ustalenie hierarchii wartości. W Gminie Bulkowo należy wskazać przede wszystkim na rozwój rolnictwa z uwzględnieniem zachowania walorów przyrodniczych. Jednocześnie należy uwzględnić aspekty rozwoju gminy zapewniające wzrost poziomu życia mieszkańców, np. poprzez rozwój różnego typu usług oraz przetwórstwa rolno - spożywczego.

Z przeprowadzonej charakterystyki poszczególnych komponentów środowiska oraz jego zagrożeń wynika, że:

- środowisko gminy nie posiada zagrożeń dla stanu czystości powietrza, wód, gleby i nie ma także większych źródeł hałasu,
- gmina posiada cenne walory środowiska przyrodniczego:
 - doliny wzdłuż cieków wodnych,
 - kompleksy lasów,
 - ° obszary użytków zielonych spełniających funkcje układów wentylacyjno - odwadniających,
- tereny rolne o bardzo dobrej bonitacji gleb.

W oparciu o powyższe uwarunkowania możliwa jest ekologizacja rolnictwa oraz dalszy jego rozwój. Na bazie produkcji rolnej rozwój przetwórstwa rolno - spożywczego.

1.2. Polityka ochronna walorów środowiska

1.2.1. Przedmiot ochrony

Prawne formy ochrony przyrody i krajobrazu

Metody ochrony

Realizowana będzie ochrona obiektów i obszarów przyrodniczych ustanowionych na podstawie przepisów szczególnych, a mianowicie:

- pomniki przyrody,
- parki podworskie orzeczone i nieorzeczone.

Ochrona pomników przyrody polega na zakazie jakiegokolwiek ich niszczenia. Zabrania się też wznoszenia jakichkolwiek obiektów budowlanych w promieniu 15 m od drzew bez uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody. Na terenie Gminy Bulkowo znajduje się 6 pomników przyrody, są to: grusza polna, jesion wyniosły, buk pospolity, sosna wejmutka, kasztanowiec biały.

Ochrona parków podworskich polega na objęciu ich ochroną konserwatorską poprzez wpisanie ich do rejestru zabytków oraz ujęcie w spisie zabytków. Zabrania się zmiany sposobu użytkowania parków podworskich. Wszelka działalność inwestycyjna w bezpośrednim sąsiedztwie parków winna być uzgadniana z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Na terenie gminy znajduje się 10 parków podworskich, z tego 6 stanowi parki zabytkowe wpisane do rejestru zabytków, a 4 parki są to parki nieorzeczone ujęte w spisie zabytków.

Parki orzeczone - wpisane do rejestru zabytków zlokalizowane są we wsiach:

- Blichowo z II poł. XIX w. o powierzchni 6,5 ha
- Nadułki pocz. XX w. o powierzchni 3,8 ha
- Nowy Podleck poł. XVIII w. o powierzchni 4,6 ha
- Osiek z I poł. XIX w. o powierzchni 4,5 ha
- Włóki poł. XIX w. o powierzchni 5,7 ha
- Worowice z 1923 - 1925 r. o powierzchni 3,6 ha.

Parki nieorzeczone - ujęte w spisie zabytków znajdują się we wsiach:

- Krzykosy pocz. XX w. o powierzchni 0,79 ha
- Pilichowo 1 poł. XIX w. o powierzchni 0,63 ha
- Słupca XIX/XX w. o powierzchni 1 ha.

Wymienione wyżej parki są w złym stanie, wymagają pielęgnacji i konserwacji. Wymagają opracowania projektów rewaloryzacji mających na celu przywrócenie im historycznych walorów oraz odtworzenie ich roli w krajobrazie. Parki te stanowią ważny element struktury ekologicznej gminy Bulkowo.

Cel ochrony

Celem ochrony jest utrzymanie wojewódzkiego i krajowego powiązania ekologicznego, zachowanie układów wentylacyjno - odwadniających, przewietrzania. Rewaloryzacja parków ma na celu przywrócenie ich roli w krajobrazie i strukturze ekologicznej gminy.

1.2.2. Wody powierzchniowe

Przedmiot ochrony

Kontrola czystości wód rzeki Moltawy i jej dopływów. Ochrona „oczek wodnych” oraz innych podmokłości, które skupiają się na terenach użytków zielonych.

Cel ochrony

Ochrona przed zanieczyszczeniem ściekami oraz rolniczym zanieczyszczeniem wód. Doprowadzenie do I klasy czystości wód w rzece Moltawie. Przeciwdziałanie osuszaniu użytków rolnych.

Metody ochrony

Ochrona wód dokonywać się będzie poprzez:

- realizację oczyszczalni ścieków, przede wszystkim dla obiektów produkcyjnych,
- realizację systemów kanalizacyjnych,
- uszczelniania zbiorników bezodpływowych, szamb,
- prawidłową gospodarkę melioracyjną,
- budowę zbiorników małej retencji.

1.2.3. Wody podziemne

Przedmiot ochrony

Obszary o najkorzystniejszych warunkach do budowy ujęć wód podziemnych. Występują tu wody międzymorenowe.

Cel ochrony

Pozyskiwanie jakościowo dobrej i czystej wody dla celów bytowo-gospodarczych i przemysłowych (przetwórstwo rolno-spożywcze).

Metody ochrony

Racjonalne stosowanie środków ochrony roślin oraz nawozów sztucznych, ekologizacja rolnictwa. Realizacja oczyszczalni ścieków oraz systemów kanalizacji sanitarnej.

1.2.4. Powietrze atmosferyczne

Przedmiot ochrony

Czystość powietrza atmosferycznego.

Cel ochrony

Poprawa stanu czystości powietrza.

Metody ochrony

W celu ochrony powietrza atmosferycznego przed zanieczyszczeniem wskazane jest:

- przejście na ekologiczne nośniki energii,
- modernizacja układu komunikacyjnego,
- promocja ekologicznego paliwa napędowego.

1.2.5. Gleby

Przedmiot ochrony

Grunty orne, trwałe użytki zielone.

Cel ochrony

Przeciwdziałanie zanieczyszczaniu i wprowadzaniu do gleb metali ciężkich oraz innych substancji szkodliwych.

Ochrona i zachowanie gruntów ornyc o najwyższych klasach bonitacyjnych (**II, III** i **IV** klasa) oraz łąk i pastwisk dla prowadzenia produkcji rolnej.

Metody ochrony

Obsadzanie żywopłotami i drzewami istniejących dróg o dużym natężeniu ruchu. Stosowanie środków ochrony roślin oraz nawozów sztucznych w ilościach nie powodujących zanieczyszczeń. Propagowanie rolnictwa ekologicznego.

Wyłączenie spod lokalizowania inwestycji nie związanych z produkcją rolną gruntów rolnych klas bonitacyjnych **II, III** i **IV**, wprowadzenie zakazu zabudowy na trwałych użytkach zielonych.

1.3. Kierunki zagospodarowania

Polityka przestrzenna gminy dążyć będzie do zrównoważonego, ekologicznie uwarunkowanego rozwoju.

W celu racjonalnego kształtowania środowiska przyrodniczego zaproponowano w strefie ochrony wartości przyrodniczych i krajobrazowych:

- obszary uzupełnień struktury ekologicznej (zalesianie i zadrzewianie gruntów) w okolicach wsi: Praga, Łubki Stare, Łubki Nowe, Słupca, Bulkowo,
- rozwój funkcji rolniczej na obszarach gleb bardzo i średnio korzystnych (II-IV klasa bonitacyjna), rozwój rolnictwa ekologicznego i integrowanego,
- obszary, w których wyklucza się zainwestowanie - użytki zielone, spełniające funkcje układów wentylacyjno - odwadniających, w północnej i środkowej części gminy wsie: Włóki, Bulkowo, Pilichowo, Podleck Nowy,

- wprowadzenie i rozwój funkcji agroturystyki, dla jej rozwoju i zwiększenia atrakcyjności wyznaczono:
 - ° krajobrazową ścieżkę rowerową od miejscowości Praga (od płn. granicy gminy)
 - Łubki Nowe - Nadułki do Daniszewa oraz Praga - Blichowo - Badurki - Wołowa w kierunku Radzanowa,
 - ° wykorzystanie istniejących rzek do celów rekreacji.

2. DZIEDZICTWO KULTUROWE

2.1. Wstęp

Świadomość historycznych korzeni gminy, wsi jest jednym z istotniejszych czynników jej tożsamości. Właściwe wyeksponowanie i wykorzystanie świadectwa historycznej ciągłości wpływać będzie na prosamorządowe postawy mieszkańców. Celem współczesnego rozwoju gminy powinno być pełne wykorzystanie tych atutów i przede wszystkim nie niszczenie istniejących walorów dziedzictwa kulturowego.

2.2 Polityka ochronna dziedzictwa kulturowego

2.2.1. Cele ochrony dziedzictwa kulturowego Celami

polityki ochronnej dziedzictwa kulturowego są:

- ochrona oraz należyta ekspozycja istniejących obiektów i zespołów zabytkowych,
- zapewnienie warunków dla pełnego wykorzystania ich walorów estetycznych, artystycznych oraz historycznych poprzez poszukiwanie nowych funkcji, adaptacji umożliwiających funkcjonowanie obiektów zabytkowych w nowych możliwościach ekonomicznych gminy,
- zapewnienie warunków do ujawniania kolejnych świadectw dziedzictwa kulturowego gminy - rozpoznanie archeologiczne,
- dążenie do kontynuacji charakterystycznych dla zabytkowej architektury północnego Mazowsza rozwiązań w kształtowaniu współczesnej architektury, stanowiącej uzupełnienie zabudowy historycznej.

W rejonach nagromadzenia ww. wartości (strefy ochrony konserwatorskiej) oraz w bezpośrednim otoczeniu najcenniejszych dla gminy obiektów zabytkowych przyjmuje się zasadę nadrzędności ich ochrony nad innymi aspektami zagospodarowania przestrzennego.

2.2.2. *Przedmiot i metody ochrony dziedzictwa kulturowego*

W zakresie obiektów wpisanych do rejestru zabytków wszelkie prace i roboty przy zabytkach, w jego strefie konserwatorskiej i w sąsiedztwie muszą być prowadzone za pozwoleniem i w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków (na mocy obowiązującej ustawy o ochronie dóbr kultury).

Szczegółowe ustalenia:

- Blichowo:
 - ° Kościół parafialny p.w. Św. Anny, drewniany, ok. 1740, remont: 1805, 1870 i 1.30 XX w., nr rej: 131 z 30.03.1962
 - ° Park dworski, 2 połowa XIX w., nr rejestru 156 z 5.05.1962 r.

- Bulkowo:
 - ⁰ Dwór, ob. Szkoła, drewn., pocz. XX w., w spisie chroniony ³ Grodzisko, nr rejestru 424 z dnia 6.12.1967

- Daniszewo:
 - ° Zespół kościoła parafialnego p.w. Przemienienia Pańskiego, kościół drewniany, 1717, restaur. 1 ćw. XIX w., dzwonnica murowana, koniec XIX w., nr rejestru 134/544/62W z 30.03.1962 r.
 - cmentarz przykościelny, nr rejestru 134/544/62W z 30.03.1962 r.

- Krzykosy:
 - park krajobrazowy, pocz. XX w.

- Nadułki:
 - park dworski, proj. Teodor Chrzański, koniec XIX w., nr rejestru: 6 z 24.09.1976 r.

- Nowy Podleck:
 - ⁹ Park dworski, poł. XVIII i XIX, nr rejestru 20 z dnia 24.08.1976 r.

- Osiek
 - ⁰ zespół dworski, XIX w., pocz. XX w.
dwór, nr rejestru: 506 z 05.06.1979 park,
nr rejestru: 7 z 24.08.1976 r.

- Pilichowo:

- Zespół kościoła parafialnego p.w. Marii Magdaleny, kościół drewniany, 1719 r., restaur. 1862, dzwonnica murowana, koniec XIX w., nr rejestru: 139/549/62W z 30.03.1962r.
» dwór, 1911 r., nr rejestru 644 z 28.12.1993 r.
- Włóki:
 - park dworski, poł. XIX w., nr rejestru: 9 z 24.08.1976 r.
- Worowice:
 - zespół dworski, pocz. XX w., nr rejestru: 544 z 29.06.1987 r. dwór drewniany, początek XX w.
park. 1904 r., przekomponowany 1923 - 1925

Stan techniczny wymienionych obiektów zabytkowych - poza obiektami sakralnymi - jest raczej zły. Pełnią one różne funkcje lub są opuszczone. Parki są zaniedbane i nie pełnią swych funkcji.

Obowiązują dla ww. obiektów strefy ochrony konserwatorskiej i ekologicznej.

Strefa ekologiczna w odległości 100 m od granicy terenu zespołu parkowo - dworskiego. Strefa konserwatorska w odległości 50 m od ww. granicy. Zespoły parkowo - dworskie stanowią niepodzielną nieruchomość.

Zespoły parkowo - dworskie mogą pełnić funkcje obiektów publicznych, obiektów rekreacyjno - turystycznych, obiektów kultury, ośrodków szkoleniowych, obiektów mieszkalnych - rezydencji. Każdorazowa zmiana funkcji obiektu winna być uzgodniona z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

Parki zabytkowe wymagają opracowania projektów rewaloryzacji mających na celu przywrócenie im historycznych walorów oraz odtworzenie ich roli w krajobrazie.

W zakresie archeologii - programem badań ratowniczych ze względu na zagrożenie czynnikami przyrodniczymi i działalnością człowieka należy objąć następujące stanowiska:

- położone na wydmach, zagrożone wybieraniem kopalni,
- zagrożone głęboką orką, gdzie warstwy kulturowe widoczne są na powierzchni gruntu,
- zagrożone zainwestowaniem terenu.

3. OSADNICTWO

3.1. Strefa kształtowania układu osadniczego

Wyznacza ją przestrzeń przeznaczona do urbanizacji. Rozwiązywanie problemów rozwojowych powinno odbywać się poprzez odpowiednie wykorzystanie terenów w granicach zurbanizowanych, tworzenie większej zwartości przestrzennej

struktury miejscowości. Pozwoli to na oszczędniejsze gospodarowanie terenem, pełniejsze uzbrojenie terenu oraz skrócenie powiązań komunikacyjnych. Określenie zasad zagospodarowania ma na celu uczynienie przestrzennych granic inwestowania, wskazanie zasad mieszania funkcji dla sprawniejszego funkcjonowania struktury, a także przeciwdziałania niekontrolowanym procesom rozprzestrzeniania się osadnictwa. Przekształcenia w tej strefie ma na celu intensyfikację procesów inwestycyjnych, urbanizacyjnych związanych głównie z rolą wsi Bulkowo jako ośrodka o charakterze lokalnym (gminnym) oraz wsiami Blichowo oraz Łubki Nowe koncentrującym działalność inwestycyjną, mieszkaniową i produkcyjno-usługową. Wsie Bulkowo, Blichowo i Łubki Nowe predysponowane są do aktywnego wdrażania koncepcji wsi wielofunkcyjnego rozwoju. W tej strefie uznano funkcje osadnicze za priorytetowe.

W celu prawidłowego zagospodarowania zabezpieczającego rozwój tej strefy przy uwzględnieniu przepisów szczególnych dotyczących obszarów i obiektów podlegających ochronie ustala się:

- wyznaczenie terenów przekształceń, porządkowania i intensyfikacji istniejącego układu osadniczego obejmującego funkcje mieszkaniowe, usługowe, produkcyjno - składowe i działalności gospodarczej. Celem działań w tym terenie jest intensyfikacja procesów przekształceniowych i inwestycyjnych związanych z rolą wsi Bulkowo jako gminnego ośrodka obsługi wielofunkcyjnego oraz kształtującego się wielofunkcyjnego ośrodka we wsiach Blichowo i Łubki Nowe.
- wyznaczenie terenów potencjalnego rozwoju funkcji mieszkaniowej i usługowej we wsiach: Bulkowo, Blichowo i Łubki Nowe.
Funkcja usługowa powinna być nieuciążliwa dla otoczenia, tj. nie powinna pogarszać stanu środowiska. Przyjmuje się następujące standardy w strefie:
 - * wyposażenie zwartej zabudowy w zbiorcze systemy utylizacji ścieków,
 - wyposażenie zwartej zabudowy w wodociągi,
 - ° maksymalna wysokość budynków do 3 kondygnacji,
 - ³ zachowania istniejącej zieleni oraz wprowadzanie nowej zieleni w projektowanym zagospodarowaniu,
 - uwzględnianie charakteru obiektów chronionych na podstawie przepisów szczególnych.
- wyznaczenie terenów potencjalnego rozwoju funkcji usługowej i produkcyjno - składowej wyznaczonej we wsiach: Bulkowo, Blichowo, Łubki Nowe, Praga, Łubki Stare, Golanki, Nadułki i Rogowo.

3.2. Strefa rolniczo - osadnicza

Wyznaczone zostały tereny zabudowy w obrębie rolniczej przestrzeni produkcyjnej. Dla prawidłowego rozwoju sieci osadniczej należy ograniczyć jej rozwój do istniejących już siedlisk, ich bezpośredniego sąsiedztwa.

W strefie tej podstawowym ustaleniem jest określenie działań przekształceniowych, z których studium wyróżnia:

- promowanie nierolniczej aktywności gospodarczej na terenach wiejskich - rozwój źródeł dochodu nie związanych bezpośrednio z produkcją rolną; m.in. rozwój funkcji usług,
- preferencje dla lokalizacji działalności produkcyjno - usługowej związanej z przetwórstwem rolno - spożywczym,
- lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej.
- *lokalizowanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł*

W strefie obowiązują następujące standardy zagospodarowania:

- maksymalna wysokość budynku 3 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe,
- obiekty budowlane i związane z nimi urządzenia należy projektować w sposób zapewniający formę architektoniczną dostosowaną do krajobrazu i otaczającej zabudowy.

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO w zakresie rozmieszczenia elektrowni wiatrowych

1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy

Według obowiązującego „Studium” przedmiotowe obszary położone są w strefie rolniczo-osadniczej gminy, dla której określono strategiczne cele rozwoju: *ochrona zasobów środowiska przyrodniczego,*

ochrona środowiska kulturowego i podnoszenie turystycznej atrakcyjności gminy, stymulowanie rozwoju przedsiębiorczości, rozwój infrastruktury komunikacyjnej i technicznej.

Mając na względzie rozwój społeczno - gospodarczy gminy, krajową politykę dywersyfikacji źródeł energii i wielofunkcyjnego rozwoju obszarów wiejskich, a także określone w obowiązującym „Studium” działania przekształceniowe w obrębie rolniczej przestrzeni produkcyjnej - promowanie nierolniczej aktywności gospodarczej na terenach wiejskich i rozwój infrastruktury technicznej, na analizowanych terenach ustala się

możliwość rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł (elektrownie wiatrowe) o mocy przekraczającej 100kW w ramach farmy wiatrowej.

2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów

Określone obszary stanowiąc będą obszary rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł (elektrownie wiatrowe) o mocy przekraczającej 100kW wraz ze strefami ochronnymi związanymi z ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu terenu. Celem jest uczynienie przestrzennych granic inwestowania, wskazanie zasad zagospodarowania oraz warunków użytkowania tych obszarów.

Przekształcenia w tej strefie mają cechy intensyfikacji procesów inwestycyjnych, związanych z lokalizacją elektrowni wiatrowych.

2.1. Standardy zabudowy w strefie funkcjonalnej związanej z elektrownią

Proponuje się następujące wskaźniki zagospodarowania terenów lokalizacji pojedynczej turbiny wiatrowej:

- a) maksymalna powierzchnia w liniach rozgraniczających do 0,3ha,
- b) obsługa komunikacyjna z najbliższych dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne,
- c) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 10 % powierzchni wydzielonego terenu,
- d) dopuszcza się sytuowanie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej związanej z funkcją podstawową,
- e) dopuszcza się ogrodzenie terenu,
- f) wskaźnik powierzchni zabudowy nie może przekraczać 80% powierzchni wydzielonego terenu,
- g) dopuszcza się urządzenie miejsc postojowych i dróg technicznych,
- h) zachowanie odległości turbin wiatrowych (w szczególności łopaty) od elektroenergetycznych sieci napowietrznych zgodnie z szerokościami pasów technicznych:

dla linii Nn pas techniczny 20m (linia jednotorowa), 25m (linia dwutorowa),

dla linii SN pas techniczny 25m (linia jednotorowa), 30m (linia dwutorowa),

dla linii wyższych napięć powyżej 45kV - odległość końca łopaty turbiny powinna być powyżej wielkości średnicy okręgu zataczanego przez łopaty (w przypadku linii wyposażonej w tłumiki drgań) i powyżej 3 średnic w przypadku Unii nie wyposażonej w tłumiki drgań.

- i) zgłaszanie i uzgadnianie z Szefostwem Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP obiektów o wysokości równej i większej od 50m n.p.t.

Oraz zasady kształtowania zabudowy:

- a) maksymalna wysokość wieży elektrowni 125m, ,
- b) wysokość pozostałych budowli wynikająca z wymagań technologii,

- c) ograniczenie maksymalnej mocy akustycznej elektrowni do poziomu, który nie spowoduje przekroczeń dopuszczalnego poziomu hałasu na granicy obszarów zabudowanych,
- d) ujednoczenie kolorystyki elektrowni tworzących farmę.

3. Standardy zabudowy w strefie ochronnej związanej z elektrownią

Strefy ochronne wokół turbin wiatrowych wyznaczono orientacyjnie na podstawie symulacji zasięgu oddziaływania hałasu. Jako granicę strefy przyjęto izofonę określającą poziom dźwięku w wysokości 45dB.

Proponuje się następujące zasady zagospodarowania w obrębie strefy ochronnej:

- utrzymanie dotychczasowego użytkowania - rolnicza przestrzeń produkcyjna,
- zakaz zabudowy mieszkaniowej, odstępstwa zgodnie z przepisami odrębnymi,
- dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych związanych z rolną oraz inwestycji nie chronionych akustycznie.

4. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów

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

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

- 1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem przedsięwzięć związanych z elektrowniami -wiatrowymi oraz inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej
- 2) ochronę i utrzymanie istniejących układów zieleni wysokiej, w tym przydrożnych, śródpolnych i nadwodnych, cieków i związanych z nimi terenów podmokłych dla zachowania ciągłości korytarzy ekologicznych oraz zachowanie naturalnego ukształtowania powierzchni terenu,
- 3) kształtowanie układów zieleni wiejskiej, w tym zadrzewień przydrożnych, śródpolnych i nadwodnych,
- 4) zagospodarowanie co najmniej 10% powierzchni każdego terenu wyznaczonego pod lokalizację elektrowni, zielenią urządzoną w postaci drzew i krzewów zgodnie z uwarunkowaniami siedliskowymi i geograficznymi, z dominacją drzew liściastych oraz gatunków odpornych na zanieczyszczenia,
- 5) pozostawienie pasa wolnego od posadwienia obiektów i ogrodzeń o szerokości 6m od górnej krawędzi skarpy rowów, zakaz zasypywania oraz prowadzenia prac mogących powodować zmiany stosunków wodnych,
- 6) zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku stosownie do klasyfikacji akustycznej terenów ustalonej w odniesieniu do przeznaczenia terenu,
- 7) wyposażanie wszystkich obiektów w urządzenia zabezpieczające środowisko gruntowo-wodne przed zanieczyszczeniem,
- 8) uporządkowaną gospodarkę odpadami - unieszkodliwianie odpadów zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska,
- 9) w celu minimalizacji potencjalnego negatywnego oddziaływania realizacji elektrowni wiatrowych na środowisko przyrodnicze i krajobraz ustala się:
 - a) przeprowadzenie badań geotechnicznych terenu przeznaczonych do posadwienia fundamentu obiektu,

- b) ograniczenie przekształceń terenu w trakcie przygotowania i realizacji inwestycji,
- c) ujednoczenie kolorystyki całej Farmy Wiatrowej,
- d) przeprowadzanie okresowego monitoringu w czasie eksploatacji dotyczącego wpływu elektrowni wiatrowych na przeloty ptaków oraz pomiaru rzeczywistego poziomu hałasu w otoczeniu,
- e) prowadzenie gospodarki odpadami niebezpiecznymi zgodnie z przepisami odrębnymi,
- f) stosowanie najlepszych dostępnych technik przy realizacji inwestycji.

4. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego

W obrębie występujących na działkach w miejscowości Goćlowo, Rogowo Nowe, Podleck Nowy, Dobra stanowisk archeologicznych ustala się obowiązek uzgadniania z Mazowieckim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków - w imieniu, którego działa Kierownik Delegatury w Płocku Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Warszawie - wszelkich zamierzeń inwestycyjnych i innych działań projektowych związanych z koniecznością przeprowadzenia ziemnych robót budowlanych przewidzianych do realizacji w granicach wymienionych stanowisk archeologicznych i stref ich ochrony konserwatorskiej.

5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

Obsługę komunikacyjną przekształcanego terenu zapewniają istniejące drogi:

- powiatowe - obsługa poprzez skrzyżowania,
- gminne - bezpośrednia obsługa terenów przyległych lub poprzez drogi wewnętrzne.

W zakresie rozwoju systemów komunikacji określa się:

rozbudowę i modernizację dróg powiatowych: do szerokości w liniach rozgraniczających 20m, obsługa terenów przyległych poprzez skrzyżowania, odstęstwa zgodnie z przepisami odrębnymi,

rozbudowę i budowę dróg gminnych: do szerokości w liniach rozgraniczających 12 - 15m zapewniających bezpośrednią obsługę terenów przyległych,

rozbudowę, modernizację i budowę układu komunikacyjnego: dróg dojazdowych, wewnętrznych dla obsługi terenów elektrowni wiatrowych i potencjalnego osadnictwa,

- rozbudowę i budowę urządzeń obsługi ruchu w celu pełnego obsłużenia terenów istniejącego i potencjalnego rozwoju osadnictwa; zapewnienie dostępności komunikacyjnej.

W zakresie rozwoju systemów infrastruktury technicznej określa się:

- zachowanie obiektów, urządzeń oraz przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej: wodociągowych, elektroenergetycznych, gazociągowych,
- rozbudowę istniejących systemów poprzez budowę sieci rozbiorczych w celu zaopatrzenia w media terenów rozwojowych,
- prowadzenie uporządkowanej gospodarki ściekowej,
- rozwój systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych stosownie do wzrostu zapotrzebowania na w/w usługi i zgodnie z przepisami odrębnymi.

rozwój obiektów i urządzeń wykorzystujących odnawialne źródła energii - lokalizacja turbin wiatrowych,

- rozwiązanie gospodarki odpadami - włączenie do gminnego systemu gospodarki odpadami,
na terenach przeznaczonych na cele nierolnicze dopuszcza się częściową likwidację sieci drenarskiej z bezwzględnym zchowaniem tej części systemu, która przeprowadza wody melioracyjne z terenów sąsiadujących.

6. Rozmieszczenie inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym

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

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

Zgodnie z obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego i programami zadań rządowych i samorządowych, na terenach objętych zmianą Studium nie występują inwestycje o znaczeniu ponadlokalnym oprócz dróg powiatowych, dla których ustalono zasady rozwoju zgodnie z pkt 5.

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

Ustalenie przeznaczenia terenów oraz określenie sposobów ich zagospodarowania i zabudowy wymaga sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych - zmiana przeznaczenia terenów gruntów rolnych w I- III klasie bonitacyjnej o powierzchni nie mniejszej niż 0,5ha, na cele nierolnicze wymaga uzyskania zgody odpowiednich organów w ramach procedury sporządzania planu.

Obiekty i urządzenia związane z elektrowniami wiatrowymi jako urządzenia infrastruktury technicznej można lokalizować na podstawie decyzji o warunkach zabudowy ponieważ spełniają warunki podane w art. 61 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 późn. zm.).

8. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej

Pozostają nie zmienione w stosunku do zasad określonych w obowiązującym studium.

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

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

Osuwanie się mas ziemnych może być spowodowane występowaniem złożonych lub skomplikowanych warunków gruntowych w bezpośrednim sąsiedztwie strefy krawędziowej doliny Mołtawy (Podleck Stary). W związku z powyższym na etapie procesu inwestycyjnego może być wymagane ustalenie geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych.

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

Na przedmiotowym terenie nie występują tereny górnicze.

11. Obszary pomników zglądy i ich stref ochronnych Nie dotyczy

12. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji

Nie występują

13. Granice terenów zamkniętych i inne obszary problemowe.

Nie występują.

4. ROLNICZA PRZESTRZEŃ PRODUKCYJNA

Rolnictwo jest podstawowym działem gospodarki gminnej, czemu sprzyja struktura użytków rolnych, struktura gleb i rolnicze tradycje gminy. Przyszłościową wizję gminy, którą należałoby preferować można scharakteryzować następująco:

- gmina o funkcji rolniczej z przebudowaną strukturą gospodarstw,
- nowoczesna (zintegrowana) produkcja płodów rolnych,
- rozwinięte przetwórstwo rolno-spożywcze, przechowalnie płodów rolnych, suszarnie zielonek,
- dobrze funkcjonująca sfera obsługi rolnictwa,
- zorganizowana sieć gospodarstw agroturystycznych.

W rolniczej strefie produkcyjnej wyklucza się rozwój zabudowy na wskazanych wartościowych kompleksach gleb. Wprowadzenie kierunków produkcji rolnej dla obsługi ruchu agroturystycznego.

Wprowadza się zakaz zabudowy na terenach trwałych użytków zielonych, którym należy przywrócić pierwotną rolę, tj. produkcję pasz dla prowadzonej hodowli zwierząt.

Tereny gleb najslabszych, tj. klasy bonitacyjnej V i VI zaleca się przeznaczyć pod zalesienia.

5. KIERUNKI I ZASADY REALIZACJI CELÓW PUBLICZNYCH

Realizacja celów publicznych ma na celu poprawę jakości życia mieszkańców gminy z uwzględnieniem potrzeb bytowych i ogólnorozwojowych. W studium wyznaczone zostały tereny zadań publicznych lokalnych i ponadlokalnych, dla których obowiązują działania adaptacyjne, modernizacyjne, rozbudowy.

W zakresie ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego:

- ochrona przyrody i krajobrazu na podstawie przepisów szczególnych,
- ochrona dóbr kultury wpisanych do rejestru zabytków, będących w spisie konserwatorskim oraz stanowisk archeologicznych wymienionych szczegółowo w tekście studium,
- gospodarka leśna wg. Planów urządzania lasów.

W zakresie infrastruktury społecznej:

- utrzymanie obiektów szkolnych w zakresie szkół podstawowych i gimnazjum we wsiach: Bulkowo, Blichowo, Łubki Nowe, Nadułki, Włóki, Worowice i Krubice,
- utrzymanie i realizacja obiektów kultury i sportowych,
- wykorzystanie istniejących zasobów gruntów komunalnych dla realizacji celów społecznych, zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej lub dla zorganizowanej działalności inwestycyjnej,
- utrzymanie obiektów obsługi administracyjnej, bezpieczeństwa publicznego, wspieranie instytucji służących rozwojowi gminy i potrzebom mieszkańców.

W zakresie gospodarki komunalnej:

- zachowanie obiektów, urządzeń oraz sieci istniejących i projektowanych systemów infrastruktury technicznej,
- dalszy rozwój sieci wodociągowej,
- rozpoczęcie budowy sieci kanalizacyjnej i oczyszczalni ścieków z punktem zlewnym dla ścieków z terenów nie przewidywanych do skanalizowania,
- obniżenie popytu na energię poprzez stosowanie technologii i urządzeń energooszczędnych.

W zakresie komunikacji:

- utrzymanie i modernizacja istniejących dróg powiatowych,
- utrzymanie i urządzenie pasów drogowych istniejących dróg gminnych.

6. KIERUNKI ROZWOJU KOMUNIKACJI

Podstawowy układ komunikacyjny gminy stanowią:

- drogi powiatowe ustalone na podstawie art. 6 a Ustawy o drogach publicznych wprowadzone ustawą z dnia 24.07.1998 r. o zmianie niektórych ustaw określających kompetencje organów administracji publicznej w związku z reformą ustrojową państwa:

droga nr 206	relacji	Bulkowo - Góra
droga nr 207	relacji	Piączyn - Włóki
droga nr 209	relacji	Staroźreby - Bodzanów
droga nr 212	relacji	Blichowo - Sochocino - Przedpełce
droga nr 213	relacji	Łubki - Sochocino
droga nr 214	relacji	Blichowo - Łubki - Nadułki
droga nr 215	relacji	Nadułki - Daniszewo - Włóki
droga nr 216	relacji	Bulkowo - Worowice - Daniszewo
droga nr 217	relacji	Rogozino - Blichowo - Bulkowo
droga nr 230	relacji	Golanki Dolne - Leksyn
droga nr 232	relacji	(Kucice) - Bulkowo - Bodzanów
droga nr 233	relacji	Dzierzanowo - Gromice - Mąkolin - Rogowo
droga nr 234	relacji	Bulkowo - Osiek - Krubice
droga nr 236	relacji	Bulkowo - Kobylniki.

Pozostałe drogi publiczne są drogami gminnymi.

W zakresie komunikacji drogowej przewiduje się:

- podniesienie rangi dróg powiatowych nr 206 i nr 236 do rangi dróg wojewódzkich, ponieważ stanowią one relację ważną w skali województwa łączącą drogi powiatowe z drogą krajową nr 10,
- racjonalizacja wykorzystania stanu istniejącego,
- adaptacja istniejących tras i urządzeń obsługi ruchu, ich uzupełnienie, modernizacja i rozbudowa w celu pełnego obsłużenia terenów istniejącego i potencjalnego zainwestowania, zapewnienie dostępności komunikacyjnej,
- rozbudowa układu komunikacyjnego w obrębie wielofunkcyjnych terenów rozwojowych,
- rozbudowa i modernizacja lokalnego układu komunikacyjnego służącego rozwojowi funkcji produkcyjno - składowej: budowa urządzeń obsługi ruchu (parkingi, zatoki postojowe, inne obiekty obsługi podróży),

- modernizacja istniejących dróg powiatowych i gminnych wzdłuż których zlokalizowane mają być ścieżki rowerowe,
- uzupełnienie i modernizacja dróg stanowiących powiązanie wewnętrzne w obrębie gminy.

7. KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

Przez teren gminy Bulkowo przebiegają ponadlokalne liniowe systemy infrastruktury technicznej powodujące ograniczenia w zagospodarowaniu. Obowiązują strefy bezpieczeństwa wg. przepisów szczególnych.

Po dokonaniu diagnozy i ocenie uwarunkowań rozwoju gminy określono kierunki rozwoju infrastruktury technicznej zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju. Priorytet nadano gospodarce ściekowej.

Przyjęto dwa rodzaje polityki:

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

Polityki realizowane są poprzez działania podane w tabeli:

Przedmiot	Polityka modernizacyjna	Polityka rozwojowa
1	2	3
Gospodarka wodna	<ul style="list-style-type: none"> - utrzymanie w dobrym stanie technicznym istniejących stacji wodociągowych, - sukcesywna likwidacja studni kopanych jako źródła wody pitnej. 	<ul style="list-style-type: none"> - obsługa terenów rozwojowych, - propagowanie oszczędnej gospodarki wodą, - zapewnienie powszechnego dostępu do wody pitnej.
Gospodarka ściekowa	<ul style="list-style-type: none"> - likwidacja nieszczelnych szamb, - kontynuacja budowy sieci kanalizacyjnej w Bulkowie, - zwiększenie ilości dowożonych ścieków z terenów nieskanalizowanych, 	<ul style="list-style-type: none"> - włączenie do sieci kanalizacyjnej Rogowa (oczyszczalnia w Bulkowie), - budowa systemu kanalizacji sanitarnej i oczyszczalni ścieków w Blichowie, - docelowa rozbudowa oczyszczalni ścieków

Przedmiot	Polityka modernizacyjna	Polityka rozwojowa
1	2	3
	<ul style="list-style-type: none"> - kontynuacja budowy przydomowych oczyszczalni ścieków w Słupcy, Czyżewie, Nadułkach, - uporządkowanie gospodarki ściekowej w Łubkach Nowych (budowa szczelnych szamb i wywóz nieczystości do punktu zlewnego w Bulkowie), - utrzymanie w dobrym stanie technicznym oczyszczalni ścieków przy dawnych PGR w Osieku i Pilichowie. 	<p>w Bulkowie (zrealizowany I etap).</p>
Gospodarka cieplna	<ul style="list-style-type: none"> - poprawa stanu higieny atmosfery poprzez stosowanie paliwa ekologicznego, - sukcesywna likwidacja kotłowni węglowych i przechodzenie na gaz, olej opałowy. 	<ul style="list-style-type: none"> - opracowanie założeń do planu zaopatrzenia i gminy w ciepło (Prawo energetyczne Dz. U. Nr 54/97), - wdrażanie nowoczesnych technologii, systemów grzewczych, - modernizacja istniejących kotłowni.
Gospodarka odpadami	<ul style="list-style-type: none"> - kontrolowany proces unieszkodliwiania odpadów poprzez: <ol style="list-style-type: none"> 1. likwidację dzikich wysypisk, 2. zwiększenie ilości pojemników <p>w miejscach największego powstawania odpadów,</p> <p>kontynuacja segregacji odpadów w miejscu ich powstawania,</p>	<ul style="list-style-type: none"> - popularyzacja gospodarki małoodpadowej, <p>zachęcanie do tworzenia małych przydomowych kompostowni w indywidualnych gospodarstwach,</p> <p>docelowo przeanalizowanie budowy własnego gminnego wysypiska,</p> <p>edukacja społeczeństwa</p>

Przedmiot	Polityka modernizacyjna	Polityka rozwojowa
1	2	3
	- usprawnienie transportu odpadów na wysypisko.	
Zaopatrzenie w gaz	- do czasu zrealizowania gazociągu wysokiego ciśnienia relacji Zdziar (gm. Staroźreby) Czerwińsk - dalszy rozwój gazownictwa b ezprzewodowego.	
Melioracje i mała retencja	- kontynuacja realizacji melioracji i użytków rolnych.	- realizacj a ustaleń przyjętych w opracowanym „Programie małej retencji dla woj. płockiego” opracowanie z 1997 r., - budowa małych zbiorników wodnych, - rekonstrukcja zdewastowanych urządzeń.
Telekomunikacja	- rozbudowa sieci telekomunikacyjnych, - realizacja sieci kablowej i światłowodowej	- dążenie do osiągnięcia wskaźników telefonizacji ogólnokraj owych, - zwiększenie dyspozycyjności gęstości sieci, - zgodnie z krajowym programem rozwoju usług telekomunikacyjnych zrealizowanych za pomocą łączności przewodowej przyjęto wskaźnik w 2010 r. min. 30 ab./100 m, - obsługa terenów rozwojowych.
Elektroenergetyka	- wymiana zużytych sieci średniego i niskiego napięcia, - zwiększenia tempa reelektryfikacji gminy w związku ze zwiększonym	budowa nowych stacji transformatorowych na terenach rozwojowych

Przedmiot	Polityka modernizacyjna	Polityka rozwojowa
1	2	3
	zapotrzebowaniem na energię elektryczną	

V. INSTRUMENTY REALIZACJI POLITYKI PRZESTRZENNEJ

Podstawowym instrumentem realizacji polityki przestrzennej jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Przyjęto następujący zakres obowiązku sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- dla terenów potencjalnego rozwoju osadnictwa o dominacji funkcji mieszkaniowe - usługowej,
- dla terenów potencjalnego rozwoju osadnictwa o dominacji funkcji usługowej i produkcyjno-składowej,
- dla terenów potencjalnego rozwoju funkcji turystyczno - rekreacyjnej,
- terenów lokalizacji celów publicznych (oczyszczalnie, unieszkodliwianie odpadów itp.).

Lokalizowanie zabudowy w istniejących strukturach przestrzennych osadnictwa we wszystkich strefach może być prowadzone w oparciu o zasadę dobrego sąsiedztwa.

Dla innych terenów nie zachodzi potrzeba opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, chyba, że przepisy szczególne stanowią inaczej.

Celowym wydaje się przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru całej gminy. Pozwoliło by to na sprawniejsze wydawanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zachowanie ładu przestrzennego i walorów przyrodniczych.

Zasięg terenów wskazanych do objęcia miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego określony został na rysunku Studium - Kierunki zagospodarowania przestrzennego.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy Żukowa
mgr inż. Waldemar Kajka