Koncepcja ta porządkowałaby dalsze inwestowanie. Wyznaczyłaby w pierwszej kolejności układ drogowy (przebiegi dróg, parkingi), określiłaby tereny obsługi rekreacji (plaże, tereny usługowo-gastronomiczne, itp.) oraz tereny zabudowy letniskowej i inne w powiązaniu z istniejącym uzbrojeniem (drogi, energia elektryczna, wodociąg) i strukturą własności.

b/ Sporządzenie równolegle z koncepcją lub po jej uchwaleniu m.p.z.p. dla wybranych i odpowiadających zadaniom terenów.

c/ Koncepcje postuluje się opracować na podkładach sytuacyjno-wysokościowych, z uwzględnieniem rodzaju użytkowania gruntów, granic własności i istniejących sieci uzbrojenia technicznego terenu, w skali 1: 5.000 lub bardziej szczegółowo 1 : 1.000 (ta druga stanowiłaby podstawę do opracowania m.p.z.p.)

d/ W ramach koncepcji zagospodarowania przestrzennego obrzeży jeziora Szczutowskiego i Urszulewskiego wnioskuje się uwzględnienie następujących zadań:

-- ustalenie trasy i parametrów przebiegu obwodnicy, czyli drogi doprowadzającej ruch, głównie rekreacyjny na ten teren oraz jej powiązania z drogą wojewódzką Sierpc - Rypin, szczególnie w jej północnej części,

-- ustalenie układu sięgaczy, czyli dróg bocznych, po jej obu stronach, doprowadzających do zespołów rekreacyjnych i mieszkaniowych wsi. Obwodnica, z uwagi na jej rangę drogi głównej lub zbiorczej nie powinna być obudowywana,

-- podanie zasad porządkowania istniejących układów zainwestowania,

-- podanie zasad realizacji nowych podziałów, uporządkowanego zagospodarowania terenu, wytyczne i ustalenia dla m.p.z.p.,

-- zasady wyznaczania pasa ogólnodostępnego przy krawędzi jezior oraz odległości linii zabudowy, z uwzględnieniem warunków gruntowo-wodnych i rozporządzenia Nr 15/98 Wojewody Płockiego (rozdz. 2 pkt. 2)

-- zasady porządkowania zabudowy we wsi Słupia, Szczutowo i Blizno, dla których wydają się niezbędne m.p.z.p. dla obszarów zainwestowanych całych wsi bądź ich fragmentów, związanych z sąsiedztwem jezior.

-- zasady uzbrojenia terenu w sieć elektryczną (Prawo energetyczne), w wodociąg, kanalizację (indywidualne bądź sąsiedzkie przydomowe oczyszczalnie ścieków),

-- zasady wyznaczania terenów dla realizacji rekreacji nawodnej i nadwodnej (kąpieliska, plaże, przystanie żeglarskie i kajakowe, stanice , tereny rybackie, hangary na sprzęt pływający, itp.),

-- tereny dla wypoczynku świątecznego w oddaleniu od brzegów jeziora (wesołe miasteczka, tereny sportowe, itp.),

-- tereny obsługi rekreacji (gastronomia, handel, parkingi, itp.)

3/ Inwestorzy i środki na prace projektowe i inwestycje rekreacyjne.

a/ Inwestorzy - Urząd Gminy, instytucje, zakłady pracy, właściciele gruntów i działek, dzierżawcy gruntów.

b/ Prace projektowe winny być finansowane ze środków Urzędu Gminy jak też zainteresowanych właścicieli gruntów. Urząd Gminy w swym budżecie nie posiada odpowiednich środków na realizację opracowań planistycznych, które są niezbędne i pilne dla likwidacji chaosu, jaki z przyczyn naporu inwestycyjnego ludności występuje na tym terenie. Stąd w interesie społecznym i lokalnej ludności jest sfinansowanie zadań przez samych zainteresowanych podziałem gruntów na działki. Jednym z rozwiązań może być zaliczkowanie (przez właścicieli chcących dokonać podziału gruntów na działki w danym obszarze) wykonania koncepcji i m.p.z.p. Wpłacone zaliczki wniesione przez poszczególnych zainteresowanych zostałyby rozliczone przy uchwalaniu m.p.z.p. poprzez zmniejszenie stawki procentowej od wzrostu wartości nieruchomości (np. z maksymalnych 30% do np. 5% - zgodnie z art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym).

Należy konsekwentnie dążyć (w miarę posiadanych środków) do przejęcia terenów na cele publiczne (pas nadwodny, drogi, usługi, parkingi). Jednym ze sposobów pozyskiwania środków na dalsze powiększanie zasobów gruntów komunalnych jest dzierżawa terenów publicznych (np. tereny publiczne przeznaczone pod usługi, handel, małą gastronomię) zwłaszcza w m. Słupia gdzie brak jest tego typu usług.

Jest to prawdopodobnie jedyna droga uporządkowania inwestycyjnego tego obszaru. Słuszny interes społeczny oraz interes poszczególnych właścicieli i mieszkańców gminy winien kształtować zagospodarowanie tego atrakcyjnego terenu przyrodniczego pod warunkiem, że będzie prowadzony w oparciu o z góry określone kryteria (koncepcja, m.p.z.p.).

Dla realizacji szerokich zadań rozwoju rekreacji na obszarze gminy, celowe byłoby utworzenie Gminnego Ośrodka Rekreacji, Kultury i Sportu.

3.2 Rekreacja - wsie letniskowe i tereny dla zabudowy letniskowej

1/ Walory środowiska przyrodniczego.

a/ Korzystne walory środowiska przyrodniczego kwalifikują do funkcji wsi letniskowych następujące miejscowości: Słupia, Szczutowo, Grabal, Cisse, Blizno, Karlewo, Dziki Bór, Jaźwiny, Szczechowo, Białasy, Dąbkowa Parowa, Mościska, Całownia, Modrzewie. Odpowiednio do wniosków ludności. Wykaz ww. miejscowości może być zwiększony.

Dla wsi Szczutowo postuluje się także funkcję głównego ośrodka obsługi rekreacji i turystyki na obszarze gminy, z punktem informacji turystycznej, szeroką bazą handlową, gastronomiczną, usługową, kulturalną, itp. Na ośrodki wspomagające typuje się wsie Słupia, Gójsk.

b/ W ramach rozłogów wielu wsi, głównie wymienionych wyżej, istnieją także szerokie możliwości lokalizacji ~~budownictwa~~ zespołów budownictwa letniskowego. Z wnioskami o opracowanie dla nich m.p.z.p. mogą wystąpić zainteresowani właściciele gruntów, o ile wskazany teren znajdzie nabywców, a doprowadzenie infrastruktury technicznej ze względów ekonomicznych będzie możliwe.

Prywatna własność ziemi i jej swobodny obrót uniemożliwiają określenie w studium terenów przewidzianych pod zainwestowanie rekreacyjne, tym bardziej, że terenów atrakcyjnych na terenie gminy jest duża ilość. Kwalifikują się one głównie pod zalesiania bądź przekształceń inwestycyjnych (zabudowa rekreacyjna, funkcje usługowe w rekreacji)

c/ Tworzenie licznych zespołów zabudowy letniskowej poza obrzeżami jezior Szczutowskiego i Urszulewskiego ma również na celu odciążenie naporu rekreacyjnego na wymienione tereny przyjeziorne, którym zagraża przeinwestowanie, niebezpieczne dla środowiska przyrodniczego oraz obniżające komfort wypoczynku ludności.

2/ Czynniki warunkujące wypoczynek.

a/ Dla przyjmowania letników - poza bazą noclegową i żywieniową - niezbędną jest sieć punktów handlowych, rzemiosło usługowe. Dbałość o estetykę terenów przeznaczonych do wypoczynku, czystość zagród, wprowadzanie zadrzewień i zakrzewień, ograniczenie w tych terenach budowy obiektów uciążliwych, hodowli (szczególnie trzody chlewnej, lokalizacji kurników) warunkują napływ chętnych do wypoczynku.

b/ Zespoły zabudowy letniskowej na indywidualnych działkach winny być tworzone w sąsiedztwie atrakcyjnych przyrodniczo terenów (lasy, woda), posiadać dogodny dojazd, możliwość podstawowego uzbrojenia (światło, woda). Zaleca się indywidualne przydomowe oczyszczalnie ścieków.

Wielkość zespołów nie powinna przekraczać 25 - 30 działek, a powierzchnię działki - zależnie od konfiguracji terenu, jego możliwości uzbrojenia, wprowadzenia zieleni-postuluje się w granicach 800 - 2000 m2. Postuluje się,aby frontowa część działki wynosiła min. 20m.

Na działkach przewiduje się realizację jednego budynku letniskowego (z aneksem gospodarczym pod wspólnych dachem) o postulowanej powierzchni zabudowy 60 m2 i wysokości nie przekraczającej 1,5 kondygnacji.

Postuluje się znaczne zalesianie bądź zadrzewianie działek, w granicach 50% ich powierzchni.

Poszczególne zespoły działek winny występować gniazdowo, to znaczy w pewnej odległości między sobą, w otoczce wolnej zieleni łęgowej bądź leśnej, co wraz z ograniczeniem liczby działek w zespole nie spowodują naruszenia równowagi przyrodniczej rejonu.

W ramach zespołu zabudowy letniskowej może wystąpić zabudowa całoroczna, z dopuszczeniem odrębnego aneksu gospodarczego, pod warunkiem, że uciążliwość zostanie ograniczona do granic własności. Powyższe lokalizacja umożliwi stały dozór nieużytkowanych poza sezonem terenów zabudowy letniskowej.

3/ Realizacja - przez właścicieli lub instytucje i zakłady pracy (np. ośrodki wypoczynkowe zakładowe), zgodnie z ustaleniami m.p.z.p.

3.3 Turystyka

1/ Uwarunkowania

Duże walory środowiska przyrodniczego (wał morenowy, jeziora, rzeki, lasy, pomniki przyrody), oraz kulturowego (zabytki architektoniczne, szczególnie sakralne) preferują teren gminy dla rozwoju turystyki motorowej, rowerowej i pieszej.

2/ Infrastruktura.

a/ Istniejąca sieć dróg publicznych umożliwia w zasadzie szeroki rozwój turystyki motorowej. Szereg dróg, szczególnie lokalnych, doprowadzających do atrakcyjnych terenów- wymaga poszerzenia i poprawy ich nawierzchni. Pożądany wzrost liczby parkingów i miejsc postojowych przy atrakcyjnych obiektach i urządzeniach publicznych (cmentarze).

b/ Brak na terenie gminy ścieżek rowerowych, które w związku z faworyzowaniem turystyki rowerowej proponuje się urządzić. Szerokość na szlakach jednokierunkowych winna wynosić 1,5 m a dwukierunkowych 2,0 - 2,5 m .

Postulowane w Studium ścieżki (rozdz. 8 pkt. 4b)

c/ Do czasu wyznaczenia przebiegu ścieżek rowerowych preferencje dla turystyki rowerowej i pieszej stanową liczne drogi i dukty leśne.

3/ Inwestorzy - Urząd Gminy, organizacje turystyczne, zainteresowane instytucje i zakłady oraz osoby fizyczne.

4.Budownictwo zagrodowe, mieszkaniowe nierolnicze z usługami towarzyszącymi.

1/ Uwarunkowania

Nowe budownictwo wystąpi głównie w ramach istniejącej zabudowy wiejskiej, jako budownictwo plombowe, bądź na jej obrzeżach. Ma to istotne znaczenie w kosztach jego uzbrojenia technicznego (na mapie w skali 1 10.000 wskazano pasma bądź koncentracje istniejącej i postulowanej zabudowy.Dopuszcza się realizację zabudowy nierolniczej w ramach zagrodowej i odwrotnie, z ograniczeniem uciążliwości do granic własności. działek

2/ Infrastruktura

a/ Postuluje się odrębne grupowanie budownictwa zagrodowego, od mieszkaniowego dla ludności nierolniczej, z ograniczoną możliwością wprowadzania budownictwa letniskowego. W ramach terenów budownictwa mieszkaniowego mogą sporadycznie wystąpić siedliska zabudowy zagrodowej i odwrotnie. Uciążliwości siedlisk zagrodowej i mieszkaniowej winny zamykać się w granicach własności, co w dużym stopniu może zabezpieczyć wprowadzana zieleń ozdobna i ochronna.

b/ W m.p.z.p. postuluje się duży udział zieleni w zagospodarowaniu działek - co najmniej 25% ich ogólnego obszaru. Odpowiednio do rodzaju dróg (wojewódzkie, powiatowe, gminne) postuluje się zabezpieczyć teren dla ich poszerzenia, ustalając w planach miejscowych i decyzjach administracyjnych, granice regulacyjne dla trwałych grodzeń. Teren przewidziany pod poszerzenia dróg stanowi własność właściciela działki i może być wykorzystywany doraźnie (bez prawa realizacji trwałych inwestycji i sadzenia drzew) - patrz rozdz. 7.

c/ W realizacjach inwestycji, zwłaszcza przeznaczonych na pobyt ludzi, a nawet zwierząt, należy zachować bezpieczne odległości od linii energetycznych WN i SN oraz dróg. Wysokość nowego budownictwa nie powinna przekraczać 2,5 kondygnacji, z wyjątkiem typowych obiektów w rolnictwie i w przemyśle.

3/ Inwestorzy - głównie prywatni.

5. Budownictwo przemysłowe, produkcyjne i usługowe

1/ Uwarunkowania i infrastruktura.

Dla tak potrzebnego w aktywacji terenu budownictwa, szczególnie z zakresu przetwórstwa rolnego i przemysłu spożywczego, niezbędne jest tworzenie optymalnych warunków dla jego lokalizacji na obszarze gminy, z uwzględnieniem zasad ochrony środowiska, szczególnie w strefie chronionego krajobrazu.

Możliwa jest jego lokalizacja na krańcach zabudowy zagrodowej wsi, a nawet w wypadkach małej uciążliwości zamykającej się w granicach własności, w ramach działek zagrodowych.

Poza strefą chronionego krajobrazu, w części zachodniej gminy, postuluje się rozwój przemysłu materiałów budowlanych opartych na złożach kruszywa. W rejonie wsi gminnej postuluje się rozwój terenów magazynowo-składowych i drobnego lokalnego przemysłu.

2/ Odpowiedni do branży i wielkości zakładów, niezbędne jest opracowanie m.p.z.p. bądź planu zagospodarowania terenu w oparciu o przepisy Prawa budowlanego. Obowiązują uzgodnienia z ochroną środowiska i Inspekcją sanitarną (inwestycje mogące pogorszyć stan środowiska).

Postuluje się wprowadzanie zieleni ochronnej w zabudowie działki oraz na obrzeżach zakładów produkcyjnych. Wysokość nowego budownictwa , za wyjątkiem obiektów produkcyjnych typowych (np. silosy) nie powinna przekraczać 2,5 kondygnacji nadziemnej.

3/ Inwestorzy - różni , głownie prywatni.

13. Realizacja zadań i środki na ich wykonanie.

1/ Realizacja zadań zakreślonych w Studium następować winna poprzez opracowanie, zgodnie z potrzebami, dla konkretnych terenów m.p.z.p. a następnie poprzez decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu stosownie do wytycznych tych planów i przepisów prawnych ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym i prawa budowlanego.

2/ W przypadku realizacji inwestycji na znacznym obszarze, należy opracowania m.p.z.p. poprzedzić szerszymi przestrzennie opracowaniami w formie np. koncepcji zagospodarowania przestrzennego, (chodzi głównie o zabezpieczenie powiązań zewnętrznych - sieci dróg, infrastruktury technicznej, prawa własności)

3/ Zawsze ograniczone, w stosunku do potrzeb środki, wymagają szukania rezerw umożliwiających realizację licznych zadań publicznych.

a/ Główny majątek gminy stanowią obiekty i grunty komunalne. Niestety, ich obszar dyspozycyjny jest niewielki (część I rozdz. 4). Większość terenu stanowią drogi. Celowe byłyby starania o przejęcie części gruntów Skarbu Państwa dla potrzeb komunalnych i dla wymiany z partnerami prywatnymi, dla realizacji zadań społecznych i komunalnych, także w tym i ponadlokalnych.

b/ Art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym przewiduje możliwość skorzystania z opłat za dzielone tereny i sprzedawane działki - do 30 % wzrostu ich wartości. Przy licznych podziałach mogą to być znaczące sumy.

c/ Stały wzrost liczby działek rekreacyjnych i mieszkaniowych zwiększy budżet gminy z tytułu podatku od nieruchomości.

d/ Należy rozważyć sprawę wydawania ogólnodostępnych obligacji dla realizacji potrzebnych urządzeń infrastruktury technicznej.

e/ Starania o dotacje i niskooprocentowane pożyczki, - szczególnie na realizacje sanitarne i ochrony środowiska.

f/ W projektowaniu : obwodnicy wokół jeziora Urszulewskiego, z uwagi na jej ponadlokalny charakter, winny partycypować jednostki ponad-gminne. Winna to być droga (aleja) o parametrach drogi powiatowej lub wojewódzkiej.

g/ Część istniejących budynków szkolnych posiadających odpowiednie zaplecze gastronomiczne mogłaby w okresie lata być podnajmowana na cele kolonii letnich.

h/ Ze środków powiatowych urzędów pracy i pomocy społecznej winny być prowadzone liczne kursy z zakresu rozwoju rzemiosła i obsługi rekreacji (gastronomia, hotelarstwo), a także specjalistyczne w rolnictwie (ogrodnictwo, pszczelarstwo)

i/ Postuluje się opracowanie i rozpowszechnianie publikacji dotyczących walorów wypoczynkowo-turystycznych gminy, jej historii, folkloru, itp.

4/ Należy rozważyć utworzenie Gminnego Ośrodka Kultury, Sportu i Rekreacji, także dla organizacji dochodowych imprez nad jeziorami (ośrodki wypoczynku świątecznego i turystyka),

14. Zasady rozwiązania wiodących problemów gminy i terenów konfliktowych (zgodnie z częścią I rozdz. 7).

1/ Likwidację bezrobocia i zahamowanie wyludniania się gminy postuluje się rozwiązać przez :

a/ silny rozwój funkcji rekreacyjnej i wzrost zatrudnienia w obsłudze rekreacji i turystyki , a także przez wzrost różnorodnych branż usługowych dla ludności miejscowej i rekreantów .

b/ rozwój przemysłu rolno – spożywczego , materiałów budowlanych (żwirownie) i budownictwa – także letniskowego .

c/ rozwój ekologicznej produkcji rolniczej , ogrodnictwa , zielarstwa , pszczelarstwa i innych działów specjalnych i pracochłonnych ale więcej dochodowych .

d/ wzrost zatrudnienia w leśnictwie (zalesienia) oraz roboty publiczne (drogi , uzbrojenie techniczne) .

2/ Nadmierną tendencję obudowy letniskowej i mieszkaniowej jezior Szczutowskiego i Urszulewskiego postuluje się rozwiązać przez :

a/ opracowanie koncepcji zagospodarowania przestrzennego obrzeży tych jezior (rozdz.12 pkt.3.1.) .

b/ miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego dla nowych zespołów budownictwa letniskowego , mieszkaniowego i usługowego bądź m.p.z.p. porządkowania istniejących podziałów geodezyjnych i tendencji zabudowy działek w rejonie dużych jezior (rozdz. 12 pkt 3.1.) .

c/ dla odciążenia , przeinwestowanych terenów w rejonie jezior , wyznaczono liczne tereny i wsie na obszarze gminy dla zabudowy letniskowej , przy czym nowe zespoły budownictwa winny być oparte o opracowania m.p.z.p. (rozdz. 12 pkt 3.2. i 3.3.).

3/ Przebieg drogi krajowej przez wieś Gójsk wymaga budowy obwodnicy (o czym należy przypominać użytkownikowi drogi) .

4/ Liczne magistralne ciągi infrastruktury technicznej i ich szerokie strefy ochronne (rozdz. 10) powodują poważne ograniczenia w zagospodarowaniu przestrzennym dużych terenów w obszarze gminy.Obciążają także budżet gminy z tytułu licznych prac projektowych i realizacji inwestycji w terenie . Stąd wydaje się niezbędnym wprowadzenie umów dzierżawczych za chronione tereny, a co najmniej pokrywanie części kosztów prac projektowych , zabezpieczających ich interesy .

15. Wykaz wykonanych studiów i opracowań oraz wykorzystanych materiałów.

1/ Wykaz wykonanych studiów i opracowań.

a/ mgr inż. M. Rutecka - Studium infrastruktury technicznej / tekst i plansza 1 : 25.000/

b/ mgr inż. A. Tucholski - Wytyczne konserwatorskie i wykaz stanowisk archeologicznych. + mapa 1:10.000.

c/ mgr B. Czarnecki - Zarys historyczny gminy.

d/ Inwentaryzacja wg. działów gospodarki narodowej i poszczególnych wsi (skoroszyt)

e/ Wnioski do Studium zgłoszone przez ludność i instytucje - zakłady oraz uzgodnienia (skoroszyt)

2/ Wykorzystane materiały.

a/ Informacja dotycząca gminy Szczutowo ze Studium zagospodarowania przestrzennego b. województwa płockiego - U.W. w Płocku z 1998.12.14

b/ Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Szczutowo zatwierdzony Uchwałą Nr IV/29/94 Rady Gminy Szczutowo z dnia 28.XI.94r

c/ Geoprojekt Poznań - Fizjografia gminy 1 : 10.000

d/ Główny Urząd Statystyczny - NSP 1996r

e/ Wojewódzki Urząd Statystyczny w Płocku - liczne

f/ Urząd Gminy w Szczutowie - liczne materiały

g/ Raporty o stanie ochrony środowiska w b. woj. płockim 1992 - 1996r

h/ Stan środowiska przyrodniczego w b. woj. płockim
Część I - Przyroda, Część II - Wody, Część III - Powietrze,
Część IV - Ziemia
Punkty g i h - Biblioteka Monitoringu Środowiska - Płock 1994 - 1996r

i/ Uchwała Nr 163/XXVI/88 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Płocku z dnia 9 czerwca 1988r w sprawie ochrony krajobrazu w woj. płockim

j/ Rozporządzenie Nr 15/98 Wojewody Płockiego z dnia 27 kwietnia 1998r w sprawie uznania za zespoły przyrodniczo-krajobrazowe.

k/ Rozporządzenie Nr 16/98 Wojewody Płockiego z dnia 27 kwietnia 1998 r. w sprawie dostosowania uchwały Nr 163/XXVI/88 w sprawie ochrony krajobrazu w woj. płockim do wymagań ustawy z dnia 16 października 1991 r o ochronie przyrody.

l/ Rozporzadzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne /Dz.U.Nr 93 poz. 430/