

ZP.1.7323-1070/4/2000

ZARZĄD GMINY NOWE MIASTO

STUDIUM

UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA

PRZESTRZENNEGO GMINY NOWE MIASTO

powiat płoński

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Załącznik do Uchwały Nr XVIII/01.....

Rady Gminy NOWE MIASTO z dn. 27.06.2000.....



**II ETAP - KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO
GMINY NOWE MIASTO**

ZESPÓŁ AUTORSKI:

mgr inż. Anna Słonecka – główny projektant

mgr inż. ANNA SŁONECKA
Upoważnienia Min. Gosp. Przestrz.
i Budow. Nr 1434/94 do projektowania
w Planowaniu Przestrzennym

mgr Barbara Buczek mgr Stanisława

Delejzych mgr inż. Elżbieta Jaglak

mgr inż. arch. Stanisław Korpanty

arch. Grzegorz Piekarski arch.

Sławomir Tabor

Spis treści

WPROWADZENIE	2
I. MOŻLIWOŚCI I SZANSE ROZWOJU GMINY	3
D. PODSTAWOWE PROBLEMY ROZWOJU GMINY	5
III. CELE ROZWOJU	8
IV. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....	9
1. Podstawowe funkcje i kierunki rozwoju.....	9
2. Struktura funkcjonalno-przestrzenna	10
3. Główne kierunki zagospodarowania przestrzennego w strefach funkcjonalno - przestrzennych.....
4. Ustalenia w zakresie zagospodarowania przestrzennego obszaru gminy	14
<i>4.1. Obszary objęte lub wskazane do objęcia ochroną prawną na podstawie przepisów szczególnych.....</i>	<i>14</i>
<i>4.2. Lokalne wartości środowiska przyrodniczego i zagrożenia środowiskowe.....</i>	<i>20</i>
<i>4.3. Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej.....</i>	<i>23</i>
<i>4.4. Obszary zabudowane</i>	<i>25</i>
<i>4.5. Obszary przeznaczone pod zabudowę</i>	<i>26</i>
<i>4.6. Kierunki rozwoju komunikacji i infrastruktury technicznej</i>	<i>28</i>
<i>4.7. Obszary przewidywane do realizacji zadań i programów</i>	<i>32</i>
<i>4.8. Tereny wskazane do objęcia sporządzeniem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.....</i>	<i>32</i>

WPROWADZENIE

Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto zostały opracowane jako drugi etap prac nad „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gm. Nowe Miasto*”. Merytoryczną podstawą określenia kierunków zagospodarowania przestrzennego było szczegółowe rozpoznanie stanu istniejącego (I etap prac) i wynikających stąd uwarunkowań dalszego rozwoju, które zidentyfikowano w dwóch grupach:

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 o zagospodarowaniu przestrzennym (formalna podstawa opracowania) w 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 mapa w skali 1:10 000 - „*Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto*” lub jej zmniejszenie.

I. MOŻLIWOŚCI I SZANSE ROZWOJU

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

- korzystne położenie przestrzenne gminy:
 - ośią komunikacyjną gminy są drogi wojewódzkie: nr 619 Płońsk - Nasielsk - Pułtusk i nr 620 Nowe Miasto - Świercze - Przewodowo (Pułtusk),
 - bliskość miast powiatowych Płońsk i Pułtusk i stosunkowo nieduża odległość od Warszawy,
- walory środowiska przyrodniczego (znaczące kompleksy terenów otwartych - lasy, obszary krajobrazu chronionego), kulturowego i krajobrazu oraz ich mała degradacja mogą stanowić podstawę rozwoju turystyki i wypoczynku
 - o charakterze regionalnym i możliwość rozwoju takich form ruchu turystycznego jak:
 - wypoczynku letniego - spacery po okolicy, przejażdżki zaprzęgami konnymi, plażowanie i kąpiele (zalew Nowe Miasto), gry i zabawy sportowe, turystyki krajoznawczej z elementami edukacji ekologicznej, turystyki kwalifikowanej w tym wędrowki piesze, rowerowe, motorowe, wędkarstwo,
 - pobyty specjalistyczne związane z obserwacją przyrody,
- * dotychczasowe zagospodarowanie i zainwestowanie - zbiornik retencyjny oraz tereny wypoczynkowe ogólnodostępne to korzystne warunki dla rozwoju różnych form wypoczynku i rekreacji w Nowym Mieście,
- realizacja II etapu budowy zbiornika retencyjnego (powiększenie do ok. 50 ha powierzchni zalewu) zmniejszy podatność zbiornika na degradację oraz zwiększy atrakcyjność turystyczną tego obszaru,
- rezerwy wody dobrej jakości w ujęciach głębinowych, potencjalne możliwości budowy nowych ujęć (północno-zachodni i południowo-zachodni rejon) oraz bogate zasoby wód geotermalnych stanowiące potencjalne źródło taniej energii,

- znaczny udział przyrodniczych obszarów prawnie chronionych stanowiących preferencje dla rozwoju różnorodnych form turystyki i wypoczynku, rolnictwa ekologicznego oraz dla pozyskiwania środków na proekologiczne inwestycje,
- układ przestrzenny terenów predysponowanych do zalesień sprzyja powiększeniu istniejących kompleksów leśnych, tworzeniu ciągłości układów przyrodniczych oraz stabilizacji równowagi ekologicznej w obrębie całej gminy,
- potencjalne możliwości poprawy bilansu wodnego gminy poprzez realizację (budowa, odtworzenie) obiektów małej retencji i wykorzystanie ich m.in. w celach: ekologicznych, retencyjnych i rekreacyjnych,
- warunki sprzyjające specjalizacji gospodarstw indywidualnych w uprawach ziemniaków i produkcji zwierzęcej, głównie bydła mlecznego (bliskość mleczarni i stosunkowo dużo użytków zielonych),
- możliwość uzupełniania źródeł dochodów gospodarstw rolnych, w tym szans na inwestycje, wskutek przydatności terenu dla agroturystyki na bazie istniejących siedlisk rolniczych,
- możliwość zwiększenia popytu na produkty rolne na rynku lokalnym na potrzeby turystów,
- korzystne warunki środowiskowe w zakresie czystości gleb (nie stwierdzono zanieczyszczeń metalami ciężkimi) oraz brak obiektów uciążliwych to możliwość rozwoju produkcji żywności o wysokich parametrach jakościowych tzw. „zdrowej żywności”,
- dogodne warunki (średnia wielkość gospodarstwa 11,1 ha wyższa niż w powiecie płońskim) dla tworzenia małych zakładów przetwórstwa rolno-spożywczego powiązanych bezpośrednio z gospodarstwem rolnym,
- wysoki standard mieszkań oddawanych do użytku w ostatnim okresie i korzystne tendencje w wyposażaniu mieszkań w urządzenia techniczne,
- istniejąca baza szkolnictwa licealnego w ośrodku gminnym o zasięgu ponadgminnym,

- dość korzystne położenie gminy w systemie komunikacji drogowej - drogi wojewódzkie: nr 619 Płońsk - Nasielsk - Pułtusk i nr 620 Nowe Miasto - Świercze
- Przewodowo (Pułtusk) wiążące teren gminy z miastami powiatowymi Płońskiem i Pułtuskim oraz drogami krajowymi nr 7 i 61,
- wykształcona, w stopniu zapewniającym dobre powiązania wewnątrz gminne, sieć dróg publicznych układu nadrzędnego oraz dróg gminnych i lokalnych, pomimo jeszcze nieodpowiedniej ich jakości technicznej,
- możliwość aktywizacji gospodarczej terenów położonych w pobliżu dróg wojewódzkich,
- korzystne warunki dla rozwoju drobnej i średniej przedsiębiorczości (łatwość pozyskania zasobów pracy),
- możliwość zagospodarowania (dostosowania) istniejących obiektów dla realizacji celów publicznych (dom pomocy społecznej w Karolinowie w budynku byłej szkoły podstawowej).

I. PODSTAWOWE PROBLEMY ROZWOJU GMINY

Szczegółowe rozpoznanie stanu zagospodarowania przestrzennego i możliwości rozwoju przeprowadzone w I etapie prac nad „Studium” pozwalają na zidentyfikowanie głównych problemów mających wpływ na sposób zagospodarowania obszaru gminy. Można je sprowadzić do następujących grup problemów: - przyrodniczych i ekologicznych, środowiska kulturowego, społeczno-ekonomicznych, infrastruktury technicznej i komunikacji.

Problemy przyrodnicze i ekologiczne

- różne reżimy ochronne obowiązujące na obszarze gminy (obszary chronionego kraju obrazu, strefy ochrony pośredniej wokół ujęć wody, pomniki przyrody), które ograniczają gospodarcze (w tym związane z powierzchnią eksploatacją kopaliny) użytkowanie terenów,

ponadnormatywne zanieczyszczenie wód rzeki Wkry i Sony uniemożliwiające bezpośrednio rekreacyjne ich wykorzystanie (wymagana II klasa czystości),

zachowanie wartości przyrodniczych i krajobrazowych wymaga dostosowania form turystyki i wypoczynku do istniejących walorów,

Problemy środowiska kulturowego

trudności w zachowaniu i ochronie obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz postulowanych do ochrony,

niski stopień zachowania historycznych układów przestrzennych - Nowe Miasto oraz parków podworskich (Gościmin Wielki, Miszewo B., Modzele Bartłomieje) - reliktywów kultury i własności szlacheckiej - przykładów dawnego typu osadnictwa i rodzaju gospodarki rolnej,

niska atrakcyjność miejsc i obiektów wartościowych kulturowo - brak zainteresowania turystów czy potencjalnych nabywców,

brak określenia (i realizacji) standardów w zakresie zabudowy uwzględniających tradycyjny kształt, materiały budowlane i detal architektoniczny - szczególnie dotyczy to miejscowości o historycznych układach przestrzennych i rejonów

o dobrze zachowanym krajobrazie,

trudności w zachowaniu i ochronie zabytków sztuki ludowej (w tym chaty wiejskie, krzyże i kapliczki przydrożne) oraz w gromadzeniu i ochronie zabytków ruchomych.

Problemy społeczno-gospodarcze

wysoki udział ludności w wieku poprodukcyjnym (ok.18%) stwarza konieczność zapewnienia odpowiedniej opieki socjalnej i medycznej osobom w wieku starszym,

wysokie bezrobocie (324 osoby w 1998 r.) głównie o charakterze długotrwałym bez prawa do zasiłku oraz dotyczące grupy osób w wieku mobilnym 18-44 lat,

- postępujący proces pauperyzacji ludności (ok. 15% ludności gminy objętych jest różnymi formami pomocy społecznej),
- konieczność odtworzenia zużytej substancji mieszkaniowej (ok. 29% zasobów w budynkach o palnym materiale ścian kwalifikujące się do wymiany),
- niedostateczny poziom wyposażenia w infrastrukturę społeczną i techniczną jednostek osadniczych przy jednoczesnym rozdrobnieniu sieci osadniczej - tylko 3 miejscowości zamieszkuje ponad 200 mieszkańców tj. Nowe Miasto, Nowe Miasto Folwark i Karolinowo,
- niedostateczne wyposażenie w usługi gastronomiczne oraz brak miejsc noclegowych dla obsługi ruchu turystycznego,
- niska aktywność gospodarcza - mała liczba podmiotów gospodarczych,
- ograniczone możliwości intensyfikacji rolnictwa, tylko ok. 8% gruntów dobrych jakościowo kl. II - III, a 64% gruntów ornych słabych i bardzo słabych kl. V-VI,
- brak powiązania bazy surowcowej z przetwórstwem rolno-spożywczym,
- niedostateczne wykorzystanie walorów przyrodniczych i krajobrazowych dla rozwoju turystyki i wypoczynku (mało terenów ogólnodostępnych sprzyjających rekreacji) jak i niedostateczna promocja obszaru gminy,
- ograniczone możliwości rozwoju agroturystyki mimo dużej atrakcyjności przyrodniczo-krajobrazowej, wynikające z niskiego standardu zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej oraz braku bazy turystyczno-wypoczynkowej ogólnodostępnej poza ośrodkiem gminnym,
- brak oferty terenów komunalnych dla inwestorów zewnętrznych w miejscach atrakcyjnych dla lokalizacji działalności produkcyjno-usługowej i turystyczno- wypoczynkowej .

Problemy infrastruktury technicznej i komunikacji

- brak rozwiązań z zakresu gospodarki ściekowej - oczyszczalni ścieków i sieci kanalizacyjnej w miejscowości gminnej oraz na terenach o dużym zainwestowaniu budownictwem letniskowym,

- niedostateczna dostępność do sieci wodociągowej, zwłaszcza w południowej części gminy,
- uciążliwość systemu transportowego w miejscowości Nowe Miasto - przebieg drogi wojewódzkiej nr 619,
- niedoinwestowanie w zakresie dróg - niska jakość dróg pod względem parametrów technicznych - stan techniczny, nawierzchnia, szerokość, nośność, brak poboczy i in., (ok. 33% dróg publicznych - wojewódzkie, powiatowe i gminne ma nawierzchnię utwardzoną),
- brak dostępności gazu ziemnego sieciowego na terenie gminy oraz brak opracowanej koncepcji programowej gazyfikacji gminy,
- wzrastające natężenie ruchu pojazdów samochodowych na drogach wojewódzkich, w szczególności na drodze nr 619, przebiegającej przez miejscowość gminną.

II. CELE ROZWOJU

Cele rozwoju gminy wynikają ze wskazanych możliwości i problemów rozwoju gminy jak również z kierunków polityki przestrzennego zagospodarowania kraju. Rozwój gminy 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, promocję gminy (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 istniejących wartości (walorów) środowiska,
 - 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:
 - poprawa oraz podniesienie stanu technicznego i parametrów użytkowych dróg i ulic,
 - stworzenie kompleksowych systemów gospodarki wodno-ściekowej, budowa sieci gazowej,
 - wyznaczenie i realizacja tras i ścieżek rowerowych,
- kształtowanie ładu przestrzennego poprzez:
 - uporządkowanie zabudowy jednostek osadniczych,
 - wyeliminowanie konfliktów wynikających z różnych sposobów użytkowania terenów.

III. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

1. Podstawowe funkcje i kierunki rozwoju

Przewiduje się, że podstawową funkcją gminy będzie rolnictwo, a funkcją uzupełniającą - rekreacja i wypoczynek.

Przemiany w strukturze rolnictwa dotyczące wzrostu obszarowego indywidualnych gospodarstw rolnych wpłyną na zmniejszenie liczby gospodarstw jak i zatrudnionych bezpośrednio w produkcji rolnej oraz na przestrzenne rozmieszczenie ludności i jej koncentrację w ośrodku gminnym.

Przyjmuje się, że zaludnienie gminy (w 1998r. - ok. 4,9 tys.) ulegnie niewielkiemu zmniejszeniu (obecny trend spadku liczby ludności utrzyma się), przy jednoczesnym wzroście liczby mieszkańców w ośrodku gminnym.

Rozwój funkcji rekreacyjnej przewiduje się poprzez utrzymanie i uporządkowanie istniejącego indywidualnego budownictwa letniskowego w dolinie rzeki Sony i Wkry jak i zainwestowania terenów nad zalewem na rzece Sonie oraz poprzez nowe zagospodarowanie rekreacyjne, w tym terenów ogólnodostępnych. Miejscowości preferowane do pełnienia funkcji wsi letniskowych to: Nowe Miasto, Popielżyn Dolny, Grabie, Aleksandria, Miszewo W., Miszewo B., Wólka Szczawińska i Kubicę.

Przewiduje się, że dalszy rozwój zagospodarowania przestrzennego podporządkowany będzie istniejącemu systemowi sieci osadniczej. W systemie obsługi ludności główną rolę pełnić będzie ośrodek gminny Nowe Miasto - zapewniający usługi dla ludności z obszaru gminy w zakresie administracji, oświaty, ochrony zdrowia, sportu, handlu. W mniejszym zakresie obsługę ludności w zakresie oświaty i handlu zapewniać będą wsie Gościmin Wielki, Szczawin i Latonice. W pozostałych jednostkach osadniczych występować będą pojedyncze punkty usługowe.

Obsługę ludności gminy w zakresie usług specjalistycznych (np. szpital, szkolnictwo średnie, kultura, handel) zapewnią placówki zlokalizowane na terenie miasta powiatowego Płońsk.

2. Struktura funkcjonalno-przestrzenna

W strukturze wewnętrznej gminy po uwzględnieniu lokalnych zróżnicowań przestrzennych wynikających z uwarunkowań przyrodniczych, społeczno- ekonomicznych i techniczno-infrastrukturalnych, predyspozycji funkcjonalnych oraz roli obszaru w rozwoju gospodarczym gminy wyodrębniono strefy funkcjonalno- przestrzenne:

- *Strefa A* - rozwoju funkcji osadniczo-usługowej i rekreacyjnej w oparciu o walory przyrodniczo-krajobrazowe i zagospodarowanie rekreacyjne wokół zbiornika na rzece Sonie, obejmująca obszar miejscowości Nowe Miasto, Nowe Miasto Folwark i Zasonie.

- *Strefa B* - rozwoju funkcji rekreacyjno - wypoczynkowych i leśno - rolnych w oparciu o tereny charakteryzujące się mniej korzystnymi uwarunkowaniami glebowymi rolniczej przestrzeni produkcyjnej ale posiadające znaczne walory przyrodniczo-krajobrazowe. Obejmuje:
 - południowo-zachodnią część gminy, w tym znaczną część obszaru chronionego krajobrazu - *strefa B - 1*,
 - północno-wschodnią część gminy (stosunkowo duże, zwarte kompleksy leśne odporne na antropopresję - *strefa B - 2*,
- *Strefa C* - o wiodącej funkcji rolnej i rolno - leśnej w oparciu o tereny o najwyższym w skali gminy potencjale rolniczej przestrzeni produkcyjnej ze stosunkowo niskim udziałem lasów:
 - *strefa C - 1* - występująca w południowo-wschodniej części gminy - obszar przydatny dla intensywnego rozwoju rolnictwa,
 - *strefa C - 2* - obejmująca pozostały obszar.

3. Główne kierunki zagospodarowania przestrzennego w strefach funkcjonalno-przestrzennych

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

Strefa A - tworzenie warunków dla rozwoju funkcji usługowo-osadniczych i rekreacyjnych w oparciu o korzystne położenie w układzie komunikacyjnym oraz ukierunkowanie istniejących już tendencji rozwojowych.

Główne kierunki działania zmierzające do realizacji celów na tym obszarze:

- podniesienie atrakcyjności krajobrazowej i rekreacyjnej terenu przez powiększenie powierzchni zalewu zbiornika retencyjnego na rzece Sonie,

- przygotowanie oferty terenów dla realizacji usług turystyczno-wypoczynkowych ogólnodostępnych i dla budownictwa letniskowego,
- ukierunkowanie gospodarki gruntami na tworzenie zasobów komunalnych z przeznaczeniem na poszczególne funkcje,
- koncentracja obiektów i urządzeń obsługi ludności w miejscowości Nowe Miasto,
- tworzenie warunków dla realizacji obwodnicy miejscowości Nowe Miasto w ciągu drogi wojewódzkiej nr 619,
- rozbudowa systemów infrastruktury technicznej celem podniesienia standardu istniejącej zabudowy, jak również zapewnienia odpowiedniego wyposażenia infrastrukturalnego terenów preferowanych do zabudowy,
- tworzenie warunków dla:
 - aktywizacji gospodarczej terenów położonych w północno - zachodniej części miejscowości Nowe Miasto oraz w zachodniej części - Nowe Miasto Folwark,
 - lokalizacji zakładów przetwarzających produkty rolne oraz punktów obrotu surowcami rolniczymi (magazyny, przechowalnie, hurtownie),
- zachowanie, porządkowanie i stopniowa rewaloryzacja wartości kulturowych, stanowiących uzupełnienie walorów dla funkcji rekreacyjnej,
- powiązanie systemu przyrodniczego ośrodka gminnego z atrakcyjnymi terenami otwartymi w jego strefie zewnętrznej poprzez zwiększenie powierzchni terenów zielonych tj. urządzenie terenów zieleni (skwery, parki oraz przyuliczna zieleń izolacyjna).

Strefa B - rozwoju funkcji rekreacyjno - wypoczynkowych i leśno - rolnych - zachowanie i rozwój funkcji rolniczej i leśnej obszaru przy równoczesnym wykorzystaniu walorów krajobrazowo - przyrodniczych dla rozwoju funkcji rekreacyjno - wypoczynkowych.

Główne kierunki działań to:

- utrzymanie i powiększanie terenów aktywnych biologicznie zachowujących walory środowiskowe i kraj obrazowe gminy,

- racjonalne wykorzystanie terenów użytkowanych rolniczo dla rozwoju i unowocześniania produkcji rolnej,
- zalesianie gleb najslabszych jakościowo,
- rozwój rolnictwa z wykorzystaniem trwałych użytków zielonych,
- tworzenie warunków dla lokalizacji usług turystyczno-wypoczynkowych oraz budownictwa letniskowego,
- rozbudowa systemów infrastruktury technicznej celem podniesienia standardu istniejącej zabudowy jak również odpowiedniego wyposażenia infrastrukturalnego terenów preferowanych do zabudowy,
- tworzenie warunków dla rozwoju agroturystyki.

Strefa C - o wiodącej funkcji rolnej i rolno-leśnej obejmująca pozostały obszar gminy

- optymalizacja zagospodarowania przestrzennego obszaru dla jego wykorzystania na te cele przy założeniu zgodności zagospodarowania z wymogami ochrony środowiska.

Główne kierunki działań to:

- rozwój rolnictwa z uwzględnieniem istniejących specjalizacji gospodarstw, tradycji upraw i wykształconych kierunków produkcji rolnej,
- ochrona rolniczej przestrzeni produkcyjnej na terenach o najwyższych wartościach bonitacyjnych gleb, poprzez ograniczanie rozpraszania zabudowy rolniczej i nierolniczej,
- wprowadzanie zalesień nowych i uzupełniających na gruntach słabych jakościowo i mało przydatnych dla rolnictwa,
- tworzenie warunków dla lokalizacji zakładów przetwórstwa rolno - spożywczego oraz punktów zbytu (magazyny, hurtownie),
- preferowanie rozwoju rolnictwa ekologicznego i produkcji „zdrowej żywności”,
- tworzenie warunków dla rozwoju agroturystyki,
- doinwestowanie w urządzenia obsługi ludności,

- podjęcie prac dokumentacyjnych w celu racjonalnego wykorzystania surowców mineralnych oraz eksploatacja złóż z równoczesną rekultywacją terenu w kierunku określonych w projekcie gospodarowania złożem.

4. Ustalenia w zakresie zagospodarowania przestrzennego obszaru gminy

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

Środowisko przyrodnicze

- Nadwkrzański Obszar Chronionego Krajobrazu - obejmuje powierzchnię 3348,67 ha, co stanowi ca 28,2% ogólnej powierzchni gminy. Zasady gospodarowania określa Rozporządzenie Wojewody Ciechanowskiego nr 8/98 z dnia 28 maja 1998 roku w sprawie wyznaczenia obszarów chronionego krajobrazu.

Z punktu widzenia rozwoju zagospodarowania przestrzennego szczególnie ważny jest obowiązujący na tych obszarach zakaz lokalizowania zakładów i obiektów uciążliwych dla otoczenia i powodujących dewastację środowiska oraz zakaz intensywnego nawożenia. Należy też ograniczyć przekształcanie powierzchni ziemi w wyniku eksploatacji surowców mineralnych takich jak: piaski, żwiry, gliny, pospółki i torf do ilości zabezpieczających niezbędne potrzeby gospodarcze rejonu.

Formy zagospodarowania na tych terenach gminy (OChK) powinny mieć w założeniu dążenie do utrzymania jej dotychczasowego charakteru rolno-leśnego, w celu zachowania istniejącej równowagi w zakresie środowiska naturalnego.

- zabytkowe parki podworskie w miejscowościach:

Gościmin Wielki - o powierzchni 3,3 ha (nr rejestru zabytków 236/80)

z przełomu XVIII i XIX w,

Miszewo B. - o pow. 8,7 ha (nr rejestru zabytków 237/80) z XIX wieku,

Modzele Bartłomieje - o pow. 4,0 ha (nr rej. zabytków 238/80) z XIX wieku,

Parki zabytkowe chronione mocą ustawy z dnia 15.02.1962 roku o ochronie dóbr kultury i muzeach (tekst jednolity - Dz. U. nr 98 z 1999 roku, poz. 1150) pozostają pod nadzorem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

- parki wiejskie w Nowym Mieście:

park na Głównym Rynku - o powierzchni 0,26 ha (cz. dz. nr 790) ustanowiony uchwałą nr X/55/95 Rady Gminy w Nowym Mieście z dn. 12 kwietnia 1995 r.

park na Zielonym Rynku - o powierzchni 0,65 ha (dz. nr 837) ustanowiony uchwałą nr X/56/95 Rady Gminy w Nowym Mieście z dn. 12 kwietnia 1995 r.

Parki wiejskie pozostają pod opieką i nadzorem samorządów gminnych.

- pomniki przyrody:

ożywionej: - 2 *dęby szypułkowe* i 4 *lipy drobnolistne* w Gościminie Wielkim,

- *dąb szypułkowy* „*Piast*” w Miszewie Wielkim,

- *dąb szypułkowy* w Grabiach i Miszewie,

- 2 *dęby szypułkowe* w Zakobielu,

- *lipa drobnolistna* w Jurzynku,

- nieożywionej- *głaz narzutowy* w Nowym Mieście,

- lasy ochronne (wodochronne) występują w północnej części gminy, na terenie Uroczyska Modzele Olszyna, Leśnictwo Nowe Miasto, oddział 205 (zatwierdzone Zarządzeniem nr 183 MOŚZNiL z dn.03.08.1995 roku). W drzewostanie dominuje olsza w wieku 85 lat,
- grunty rolne szczególnie wysokich klas bonitacyjnych, chronione na podstawie ustawy o *ochronie gruntów rolnych i leśnych*.

Wartości kulturowe

Obiekty chronione mocą ustawy z dnia 15.02.1962 roku o *ochronie dóbr kultury i muzeach* (tekst jednolity - Dz. U. Nr 98 z 1999 roku, poz. 1150) i pozostające pod nadzorem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków:

Stanowiska archeologiczne

Miejscowość	nr stanowiska	typ stanowiska	chronologia	kultura	
<i>Nowe Miasto Kol.</i>	1/47-63	osada	średniowiecze	staropolska	
	2/47-63	osada	jw.	jw.	
	3/47-63	osada	jw.	jw.	
<i>Łuszczewo</i>	4/47-63	osada	średniowiecze	staropolska	
	5/47-63	osada	jw.	jw.	
<i>Zasonie</i>	6/47-63	cmentarzysko	okres lateński IVw p.n.e. - - pocz. n.e.	grobow kloszowych	
	7/47-63	osada	średniowiecze	staropolska	
	8/47-63	cmentarzysko	okres lateński IVw p.n.e. - - pocz. n.e.	grobow kloszowych	
	9/47-63	osada	wcz. średniow.	prapolska	
	10/47-63	osada	średniowiecze	staropolska	
	11/47-63	osada	średniowiecze	staropolska	
	12/47-63	osada	jw.	jw.	
	13/47-63	osada	jw.	jw.	
	<i>Zagwizdy</i>	14/47-63	osada	średniowiecze	polska
		15/47-63	osada	wcz. średniow.	prapolska
		16/47-63	osada	średniowiecze	staropolska
	<i>Ustrzewo</i>	17/47-63	ślad osadn.	okres wpływów rzymskich	staropolska
		17/47-63	osada	jw.	jw.
18/47-63		pkt osadn.	okres lateński		
18/47-63		osada	średniowiecze	staropolska	
19/47-63		osada	okres lateński okres rzymski		

Miejscowość	nr stanowiska	typ stanowiska	chronologia	kultura
<i>Ustrzewo</i>	19/47-63	osada	średniowiecze	staropolska
	20/47-63	cmentarzysko	okres wpływów rzymskich	-
<i>Henrykowo</i>	21/47-63	pkt osadn.	okres wpływów rzymskich	-
	21/47-63	śląd osadn.	średniowiecze	staropolska
<i>Henrykowo</i>	22/47-63	osada	jw.	prapolska
<i>Czarnoty</i>	23/47-63	osada	średniowiecze	staropolska
	24/47-63	osada	jw.	jw.
<i>Gościmin Wielki</i>	25/47-63	osada	średniowiecze	staropolska
<i>Modzele</i>	26/47-63	osada	średniowiecze	prapolska
	27/47-63	osada	jw.	staropolska
	28/47-63	osada	jw.	jw.
	29/47-63	śląd osadn.	okres wpływów rzymskich	-
	29/47-63	osada	średniowiecze	staropolska
	30/47-63	osada	jw.	jw.
<i>Raki</i>	31/47-63	osada	średniowiecze	prapolska
<i>Kubicę</i>	32/47-63	śląd osadn.	okres wpływów rzymskich	-
	32/47-63	śląd osadn.	średniowiecze	prapolska
<i>Żelazy Nowe</i>	33/47-63	pkt osadn.	wcz. średniow.	prapolska
<i>Bielne</i>	34/47-63	pkt osadn.	okres wpływów rzymskich	-
	34/47-63	osada	średniowiecze	staropolska
<i>Żelazy Stare</i>	35/47-63	śląd osadn.	okres wpływów rzymskich	-
	35/47-63	śląd osadn.	średniowiecze	staropolska
	36/47-63	osada	wcz. średniow.	prapolska
<i>Bielne</i>	37/47-63	osada.	epoka brązu epoka żelaza	-
	37/47-63	śląd osadn.	średniowiecze	staropolska

Miejscowość	nr stanowisk!	typ stanowiska	chronologia	kultura
<i>Jurzynek</i>	38/47-63	pkt osadn.	okres wpływów rzymskich	-
	38/47-63	osada	średniowiecze	staropolska
	39/47-63	osada	średniowiecze	staropolska
<i>Olszyny</i>	42/47-63	pkt osadn.	wcz. średniow.	prapolska
<i>Wólka Szczawińska</i>	47-63	osada	średniowiecze	staropolska

• *obiekty wpisane do rejestru zabytków*

Miejscowość	Funkcja	Nr rejestru	Okres powstania
Gościmin Wielki	Ogród podworski	236/80	XIX wiek
Miszewo B.	Park podworski krajobrazowy, dwór murowany	237/80	pocz. XX w.
Modzele Bartłomieje	Park podworski krajobrazowy	238/80	XIX wiek
Nowe Miasto	Kościół parafialny pod wezw. św. Trójcy wraz z otoczeniem w obrębie murów cmentarza kościelnego	76/76-373/62 WA	XIV/XVII w.

• *parki zabytkowe*

Miejscowość	Rodzaj parku	Nr rejestru	Okres powstania
Gościmin Wielki	podworski	236/80	XIX w.
Miszewo B.	podworski	237/80	pocz. XX w.
Modzele Bartłomieje	podworski	238/80	XIX w.

• *cmentarze*

Miejscowość	Wyznanie	Rok budowy najstarszego nagrobka
Grabie	ewangelicki	1928 r.
Nowe Miasto	rzymsko - katolickie	1883 r.
Nowe Miasto	mojżeszowe	1839 r.
Nowe Miasto	wojenny	1915 r.

Do objęcia ochroną wskazuje się:

- układ przestrzenny najstarszej części Nowego Miasta oraz miejscowości o dobrze zachowanym historycznym układzie przestrzennym. W gminie miejscowościami takimi są: Karolinowo i Latonice. 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, poczynając od ratowania resztek zabudowy i zieleni parkowej,
- cmentarze (również te zamknięte), ściśle powiązane z historią rejonu 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 - obecnie jest rozpoznana jedynie jej północno - wschodnia część,

- opracowanie studium historyczno - architektonicznego Nowego Miasta, a następnie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu określonego w w. w. studium,
- kontynuacja 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.

4.2. Lokalne wartości środowiska przyrodniczego i zagrożenia środowiskowe Lokalne

wartości środowiska:

- *atrakcyjny krajobraz* - związany z położeniem gminy w strefie czołowo- morenowej o urozmaiconej rzeźbie oraz występowaniem dużych kompleksów leśnych,
- *dolina rzeki Sony* — bogata pod względem faunistycznym i ornitologicznym; występują tam m.in. stanowiska ptaków lęgowych z grupy gatunków zagrożonych. Związane z Soną obszary biologicznie czynne obejmujące ekosystemy łąkowo- pastwiskowe i leśne na obszarach dolin rzecznych i obniżen terenowych, tworzą systemy naturalnych powiązań przyrodniczych. Obszary te łączą się z ciągiem powiązań przyrodniczych o znaczeniu krajowym (wg koncepcji ECONET-PL) funkcjonującym w dolinie rzeki Wkry, stanowiącej fragment południowo - zachodniej części gminy.

Sprawne funkcjonowanie systemu powiązań przyrodniczych umożliwia swobodną migrację fauny oraz zapewnia utrzymanie równowagi biologicznej.

- *las* tworzące dużo zwartych kompleksów i oprócz roli gospodarczej pełniące ważne funkcje biocenotyczne i ochronne.

W zachodniej i północno-wschodniej części gminy występują, odpowiednie dla rekreacji i turystyki pieszej, zwarte przestrzenie wielogatunkowe drzewostany z dominacją sosny i dębu w wieku powyżej 40 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. Stanowią one cenne i trudno odnawialne zasoby biotyczne i są ostoją drobnej zwierzyny oraz jedną z dróg migracji faunistycznej,

- *złoża kopalin:*

złoża kruszywa naturalnego *Kubicę, Szczawin, Cichawy* (fragment) o zasobach udokumentowanych (dane 2000 rok), perspektywiczne dla rozwoju gminy,

udokumentowany (w kat. C₂) jeden rejon występowania torfowisk na odcinku Łopacin - Nowe Miasto o nazwie „Dolina rzeki Sony”,

rejon występowania złóż kruszywa naturalnego w okolicach wsi: Latonice (rejon prognostyczny) oraz Zawady B. - Karolinowo,

- *wody podziemne wysokiej jakości* w obrębie obszaru wysokiej ochrony Głównego Zbiornika Wód Podziemnych „Działdowo” oraz zasoby wód geotermalnych stanowiące potencjalne źródło taniej energii (istniejące otwory wód geotermalnych Nasielsk - 1 i Nasielsk - 2 w rejonie wsi Gawłowo - Gawłówek),
- *zwarty przestrzennie obszar o korzystnych warunkach środowiska przyrodniczego* sprzyjający rozwojowi rolnictwa w południowo-wschodniej części gminy (wysoki udział użytków rolnych, w tym gleb III i IV klasy bonitacyjnej, podlegających ochronie prawnej przed użytkowaniem nierolniczym). Wskazane są do pozostawienia w dotychczasowym użytkowaniu jako grunty orne i lokalnie użytki zielone.

Zagrożenia środowiska:

- *wysoki stopień zanieczyszczenia wód rzeki Sony* oraz duży udział w jej zlewni obszarów o słabej izolacyjności gruntowej warstw wodonośnych.

Zanieczyszczone wody powierzchniowe stwarzają zagrożenie (poprzez infiltrację) dla jakości wód podziemnych w obrębie obszaru wysokiej ochrony GZWP. Poprawa stanu czystości wód powierzchniowych wymaga realizacji oczyszczalni ścieków w Nowym Mieście oraz modernizacji już istniejących oczyszczalni w obrębie gminy Sońsk,

- *deficyt wód powierzchniowych (okresowe niedobory)* dla potrzeb rolnictwa, który jest szczególnie odczuwalny w płn. i środkowej części gminy. Istnieją potencjalne możliwości poprawy bilansu wodnego poprzez budowę i odbudowę obiektów „małej retencji”, służących retencjonowaniu wód, a w przypadku powiększenia zbiornika retencyjnego w Nowym Mieście - wykorzystaniu dla potrzeb rekreacji,
- *lokalnie podwyższony stan zanieczyszczenia powietrza*, będący pochodną emisji zanieczyszczeń z lokalnych ciepłowni, oraz niedoboru alternatywnych, przyjaznych środowisku źródeł ciepła. Na pogorszenie warunków aerasanitarnych wpływają również obiekty hodowlane. W celu poprawy jakości powietrza należy m.in. zmniejszyć emisję zanieczyszczeń z głównych źródeł komunalnych i produkcyjno-usługowych oraz ograniczyć tzw. „niską emisję”, wprowadzając w miejsce węgla paliwa umownie „czyste” (gaz ziemny, olej opałowy, energia geotermalna), eliminując nisko sprawne źródła energetyczne oraz stosując powszechnie katalizatory spalin,
- *podwyższone promieniowanie elektromagnetyczne* w sąsiedztwie napowietrznej linii przesyłowej wysokiego napięcia (110 kV) Dębe - Nasielsk w kierunku Ciechanowa przebiegającej na długości ca 2 km przez obszar wsi Jurzynek,
- *hałas komunikacyjny oraz emisja spalin ze źródeł mobilnych* (transport osobowy, towarowy, rolniczy) koncentruje się w sąsiedztwie ciągów komunikacyjnych o dużym natężeniu ruchu tj. dróg wojewódzkich nr 619 i 620 oraz dróg powiatowych. Największe uciążliwości związane są ze stale rosnącym mchem drogowym wzdłuż drogi woj. nr 619 Płońsk- Nowe Miasto - Nasielsk - Winnica - Pułtusk, przebiegającej przez teren gminy na odcinku ca 17 km i centrum ośrodka gminnego. W celu przeciwdziałania zagrożeniom dla zdrowia ludzi oraz środowiska naturalnego planowane jest przystosowanie tej trasy do wymaganych parametrów technicznych oraz budowa obwodnicy w Nowym Mieście,

- *degradacja walorów przyrodniczych i krajobrazowych doliny rzeki Wkry* na skutek nadmiernego zainwestowania rekreacyjnego w bezpośrednim sąsiedztwie rzeki - zabudowa skarpy,
- *degradacja terenu* związana z antropogenicznymi formami terenu, do których należą wyrobiska po eksploatacji surowców budowlanych. Proces rekultywacji powinien rozpocząć się już w początkowej fazie eksploatacji surowca zgodnie z wymogami ochrony środowiska. Rekultywacji podlegają również wyrobiska powstałe w wyniku wykorzystania surowców na potrzeby lokalne. Preferowany jest leśny kierunek rekultywacji, a w przypadku złóż zawodnionych wodno-leśny.

4.3. Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej

- Rolnictwo pełnić będzie wiodącą funkcję w rozwoju społeczno-gospodarczym i przestrzennym gminy Nowe Miasto. Tereny użytkowane rolniczo zajmują ok. 66% ogólnej powierzchni gminy i są źródłem utrzymania większości ludności gminy.
- Zmniejszenie się ogólnej powierzchni użytków rolnych wynikać będzie z zalesienia gruntów najslabszych jakościowo oraz wzrostu powierzchni terenów zabudowanych oraz realizacji II etapu budowy zbiornika retencyjnego.

Opracowana koncepcja granicy polno-leśnej przewiduje zalesienie na powierzchni ok. 700 ha użytków rolnych. Największe obszarowo tereny potencjalnych zalesień nowych i uzupełniających występują w obrębie sołectw: Salamanka, Miszewo W, Karolinowo, Kubicę, Nowe Miasto, Gościmin Wielki, Zawady B., Gawłowo, Czamotoy. Do zalesień wskazywane są głównie grunty mało przydatne dla rolnictwa, słabe i bardzo słabe jakościowo zaliczane do V, VI i Viz klasy bonitacyjnej. Realizacja projektu dolesień wpłynie korzystnie na rozmieszczenie istniejących kompleksów leśnych i ukształtowanie granicy między użytkami rolnymi a gruntami leśnymi.

- 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.

W uzasadnionych gospodarczo przypadkach mogą powstawać nowe siedliska zabudowy zagrodowej na terenach posiadających dostęp do drogi publicznej oraz wyposażonych w niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej (wodociąg, energia elektryczna). Zabudowa mieszkaniowa i częściowo gospodarcza zanikających gospodarstw może być wykorzystana na inne cele niż rolnicze (funkcja mieszkaniowa nierolnicza, letniskowa, usługowa itp.)

- 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 III - IV kl. bonitacyjnej), które zajmują 2 819 ha tj. 36% 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 uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze.

- Na terenach gruntów rolnych i użytków zielonych możliwa jest lokalizacja urządzeń i obiektów budowlanych związanych bezpośrednio z infrastrukturą techniczną.
- 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.

- Możliwość poprawy sytuacji ekonomicznej gospodarstw rolnych stanowi rozwój specjalizacji głównie w produkcji zwierzęcej (chów bydła), tworzenie infrastruktury zapewniającej obrót tymi produktami (np. przechowalnie, magazyny, punkty skupu) i ich przetwórstwo a także aktywizacja obszarów wiejskich poprzez rozwój funkcji dodatkowych względem rolnictwa - małe zakłady przetwórstwa rolno - spożywczego, usługi, agroturystyka.

4.4, Obszary zabudowane

- Największe skupiska zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo - usługowej i zagrodowej występują w miejscowości Nowe Miasto, Karolinowo, Kadłubówka.
- Skupiona zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna dominuje w miejscowości Nowe Miasto.
- Na obszarze gminy przeważa zabudowa rozproszona, którą stanowi głównie zabudowa zagrodowa. Na terenach zabudowy zagrodowej przewiduje się modernizację, rozbudowę oraz wymianę obiektów zamortyzowanych a także uzupełnianie siedliska obiektami niezbędnymi dla właściwego funkcjonowania gospodarstwa rolnego. Możliwa jest również lokalizacja drobnych zakładów przetwórczych powiązanych z gospodarstwem rolnym, po uzyskaniu pozytywnej opinii sanitarnej lub oceny oddziaływania na środowisko.
- Większe tereny usługowe i produkcyjno-usługowe występują w ośrodku gminnym Nowe Miasto oraz w miejscowości Nowe Miasto Folwark.
- W istniejących obiektach o funkcji mieszkaniowej lub zagrodowej przewiduje się możliwość lokalizacji funkcji usługowych nieuciążliwych dla środowiska a niezbędnych dla obsługi ludności.
- Na terenach usług dla rolnictwa jak i terenach specjalistycznej produkcji zwierzęcej przewiduje się wymianę, modernizację bądź rozbudowę istniejących obiektów oraz możliwość zmiany funkcji po spełnieniu wymogów określonych przepisami szczególnymi.

- Przewiduje się utrzymanie i poprawę standardów techniczno-użytkowych istniejącego zainwestowania, a w szczególności:

podnoszenie standardów, racjonalizację intensywności zabudowy i zagospodarowania osiedli mieszkaniowych, terenów o funkcjach usługowych i usługowo-produkcyjnych (zmiana profilu usług) 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 lub uciążliwych, w przypadku lokalizacji działalności usługowo - produkcyjnych ustala się zasadę, że uciążliwość zawiera się w granicach działki.

4.5. Obszary przeznaczone pod zabudowę

- We wszystkich jednostkach osadniczych przewiduje się realizację zabudowy mieszkaniowej lub mieszkaniowo - usługowej na wolnych działkach w ciągach istniejącej zabudowy.
- Uzupełnianie zabudowy może następować pod warunkiem zachowania istniejącej linii zabudowy, charakteru i gabarytów sąsiedniej zabudowy, z uwzględnieniem występowania obiektów chronionych i dostosowanych do skali tradycyjnego budownictwa.
- Pod zabudowę przeznacza się obszary niezainwestowane a przeznaczone do zagospodarowania w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego opracowanych po 1 stycznia 1995r.

- W pierwszej kolejności pod zabudowę przeznaczane będą tereny komunalne i państwowe, 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.
- Na rysunku „studium” wskazano tereny pod zabudowę, określające możliwe kierunki rozwoju przestrzennego jednostek osadniczych. W zależności od pełnionej funkcji i przewidywanego zagospodarowania wskazano tereny zabudowy:

mieszkańcowa - usługowa przewidywane dla realizacji głównie zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji urządzeń usługowych i drobnych zakładów nieuciążliwych dla środowiska a niezbędnych dla obsługi ludności. Tereny takie wskazano w miejscowości: Nowe Miasto, Nowe Miasto Folwark, Popielżyn Dolny, Jurzynek, Gawłowo,

produkcyjno - usługowo - mieszkaniowej - 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 produkcyjnej. Tereny takie wskazano w miejscowości: Nowe Miasto, Nowe Miasto Folwark,

turystyczno-rekreacyjnej - wskazane pod lokalizację obiektów turystycznych ogólnodostępnych jak i budownictwa letniskowego indywidualnego. Tereny takie wskazano w rejonie istniejącego i przewidywanego do powiększenia zbiornika retencyjnego na rzece Sonie - miejscowość Nowe Miasto,

letniskowo - wypoczynkowej - przewidywane dla realizacji głównie indywidualnego budownictwa letniskowego z możliwością lokalizacji obiektów turystycznych ogólnodostępnych.

Tereny takie wskazano w rejonach wsi: Nowe Miasto, Nowe Miasto Folwark, Popielżyn Dolny, Grabie, Miszewo B, Gawłowo, Nowosiółki, Aleksandria, Wólka Szczawińska, Henrykowo, Jurzynek,

- Realizacja nowych terenów zabudowy położonych przy drogach wojewódzkich (wschodnia część Nowego Miasta) nie może pogarszać warunków funkcjonowania tych dróg. Konieczne jest zachowanie ograniczonej dostępności tj. bez wjazdów bezpośrednich i przy odpowiednich odległościach skrzyżowań.
- W zagospodarowaniu terenów położonych przy drogach powiatowych należy uwzględnić pas drogowy o szerokości 25 m.
- 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.
- Zagospodarowanie rekreacyjne w postaci indywidualnego budownictwa letniskowego może być lokalizowane w sąsiedztwie istniejącej zabudowy rolniczej jak i z dala od zabudowy przede wszystkim na terenach o glebach słabych jakościowo i wyposażonych w niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej (energia elektryczna, wodociąg sieciowy).
- 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.

4.6. Kierunki rozwoju komunikacji i infrastruktury technicznej W pierwszym

etapie:

- sukcesywna poprawa jakości i stanu technicznego głównych dróg na terenie gminy - przede wszystkim dróg woj. nr 619 Płońsk - Nasielsk - Pułtusk i nr 620 Nowe Miasto - Świercze - Przewodowo (Pułtusk) oraz dróg powiatowych: 07541 Ojrzeń - Nowe Miasto 07543 Gołotczyzna - Nowe Miasto 7765 Nowe Miasto - Ciekosyn i 07766 Wrona St. - Joniec - Nowe Miasto, stanowiących najważniejsze elementy układu komunikacyjnego gminy i tworzących ważne powiązania zewnętrzne.

W drugim etapie:

- realizacja na ciągu drogi wojewódzkiej 619 obejścia drogowego Nowego Miasta. Zaleca się wyznaczanie nowych terenów rozwojowych miejscowości gminnej do proponowanego przebiegu obwodnicy, oraz ograniczenie ilości włączeń z tych terenów do dróg wojewódzkich, poprzez realizację zbierających ruch ulic lokalnych,
- modernizacja i sukcesywna poprawa jakości i stanu technicznego dróg powiatowych i gminnych, w szczególności dróg gminnych w południowym i północnym rejonie gminy,
- 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 pod względem rekreacyjnym - dolina Sony, tereny lasów i łąk, oraz do turystyczno-rekreacyjnej penetracji tych terenów. Ścieżki rowerowe mogą być prowadzone w pobliżu dróg powiatowych nr:

7744 Jurzynek - Raki - Radziwie,

7745 Nowe Miasto - Wólka Szczawińska - Kałęczyn,

07764 Ciekosyn - Gawłówek - Władysławowo,

7766 Wrona St. - Joniec - Nowe Miasto

7767 Królewo - Miszewo B.,

oraz dróg gminnych i lokalnych w relacjach:

- Nowosiółki - Popielżyn Dolny - Aleksandria
- Popielżyn Dolny - Zakobiel
- Latonice - Miszewo B.
- Miszewo Wielkie - Nowe Miasto
- Nowe Miasto - Przepitki - Karolinowo
- Nowe Miasto - Modzele Bartodzieje i Gucin - Zawady.

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 niezbędna jest realizacja odcinka zasilającej sieci wysokociśnieniowej od gazociągu przesyłowego relacji Płońsk - Olsztyn z rejonu gmin Sochocin lub Ojrzeń, oraz wybudowanie stacji redukcyjno-pomiarowej I-go stopnia.

- Drugim etapem gazyfikacji może być 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: Nowe Miasto, Nowe Miasto Folwark, Karolinowo, Gościmin, Kadłubówka, Anielin, Latonice.

- W zakresie funkcjonowania systemu elektroenergetycznego - konieczność modernizacji i rozbudowy sieci niskich napięć (w tym kablowych) oraz systemu stacji transformatorowych 15/0,4 kV.
- W zakresie telekomunikacji - 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 „Nowe Miasto” i „Gościmin” na obszarach pozbawionych sieci wodociągowej oraz w miarę identyfikowania potrzeb na terenach preferowanych do zabudowy - wyznaczonych w „Studium”. Spośród wsibędz zbiorowych w pierwszej kolejności wskazane jest rozpoznanie możliwości zwodociągowania wsi predysponowanych do pełnienia funkcji letniskowych.

W przypadku dynamicznego rozwoju rolnictwa lub budownictwa letniskowego (wzrostu zapotrzebowania na wodę) istnieje możliwość budowy nowego ujęcia wody wraz ze stacją wodociągową w rejonie o najwyższych w skali gminy zasobach wód podziemnych (rejon GZWP).

- Wody powierzchniowe mogą być wykorzystywane jedynie dla potrzeb rolnictwa oraz gospodarczych. W przypadku dotrzymania II klasy czystości możliwe jest (i wskazane) bezpośrednie rekreacyjne wykorzystanie wód.

Gospodarka ściekowa

- Zorganizowany system odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków powinien w I kolejności objąć miejscowość gminną oraz wsie położone w środkowej części gminy - Nowe Miasto Folwark i Zasonie. Do czasu realizacji gminnej oczyszczalni ścieków zakłada się wywóz ścieków na wylewisko w Klukówku gm. Świercze, dla którego prowadzony jest systematycznie monitoring wód podziemnych pozwalający na ocenę stopnia skażenia w rejonie wylewiska lub do punktu zlewnego najbliższej oczyszczalni ścieków posiadającej rezerwę przepustowości.
- Obiekty, zlokalizowane poza obszarami zwartej zabudowy wsi powinny być wyposażone w miejscowe urządzenia do oczyszczania ścieków (na obszarach charakteryzujących się dobrą izolacyjnością gruntową warstw wodonośnych) lub w szczelne zbiorniki. Gromadzone w bezodpływowych zbiornikach ścieki powinny być wywożone wozami asenizacyjnymi.

Gospodarka odpadami

- Konieczne są działania mające na celu wdrażanie programu gospodarki odpadami. Docelowo cały obszar gminy powinien być objęty recyklingiem oraz zorganizowanym wywozem odpadów komunalnych na najbliższe rejonowe składowisko odpadów, spełniające wymogi ochrony środowiska. Segregacji odpadów w miejscu ich wytwarzania powinny podlegać: makulatura, szkło i odpady niebezpieczne.
- Unieszkodliwianie i zagospodarowywanie odpadów przemysłowych obciąża ich wytwórców. Wskazane jest wprowadzanie procesów technologicznych gwarantujących minimalizację ilości odpadów deponowanych na składowisku.

4.7. Obszary przewidywane do realizacji zadań i programów

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

4.8. Tereny wskazane do objęcia sporządzeniem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

W ramach ustaleń kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy wskazuje się obszary, dla których sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jest obowiązkowe ze względu na występujące uwarunkowania i planowany sposób ich zagospodarowania:

- obszar centrum miejscowości Nowe Miasto (najstarszej jej części),
- tereny preferowane pod zainwestowanie mieszkaniowo - usługowe, produkcyjno- usługowo- mieszkaniowe w miejscowościach oraz pod zabudowę letniskowo- wypoczynkową i turystyczno-rekreacyjną.

W ramach wskazanych terenów dopuszcza się objęcie opracowaniem mniejszych fragmentów wynikających ze zgłoszonych wniosków (potrzeb).

W myśl przepisów ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym - art.13 ust.1 obowiązek opracowania może wynikać z przepisów szczególnych oraz dla obszarów, na których zamierza się realizować przedsięwzięcia o charakterze publicznym:

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

W miarę identyfikowanych potrzeb celowe może być opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego również dla innych obszarów, także zabudowanych w celu ich porządkowania. Decyzję o przystąpieniu do sporządzenia planów miejscowych dla pozostałych obszarów, podejmuje rada gminy z urzędu lub na wniosek zainteresowanego.