

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

ZMIANA

KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
(zmiany naniesiono kursywą)

Starożreby 2012r

ZESPÓŁ AUTORSKI:

GENERALNY PROJEKTANT

mgr inż. arch. STANISŁAW ŻURAŃSKI

upr. urb. 606/88

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

mgr inż. MARIA RUTECKA

OPRACOWANIE

tech. BOŻENA SZOCHNER

SPIS TREŚCI:

I. PRZYJĘTE ZASADY	5
II. PRZYJĘTE CELE.....	7
A. CELE STRATEGICZNE.....	7
B. CELE OPERACYJNE - ZADANIA.....	7
B.1. KIERUNKI ZMIAN PRIORYTETY DZIAŁAŃ.....	7
2. <u>Rozwój infrastruktury technicznej</u>	11
3. <u>Komunikacja</u>	12
B.2. OBSZARY STRUKTURALNE	13
B.2.1. Obszary objęte polityką ochronną	13
B.2.2. Obszary przekształceń.....	15
 ZMIANA STUDIUM - OBSZARY I FUNKCJE ZAINWESTOWANIA I OGRANICZEŃ	19
1. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE FUNKCJONALNO-PRZES- TRZENNEJ.....	19
2. KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW W OBSZARACH ZMIAN	19
2.1. Tereny objęte zmianą funkcji wskaźniki zagospodarowania i użytkowa- nia terenów.....	19
2.1.1. tereny wielofunkcyjne - MU	19
2.1.2. tereny zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej i usługowej – MR/MN/U	20
2.1.3. tereny zabudowy produkcyjno-usługowej - PU	21
2.1.4. tereny projektowanej lokalizacji infrastruktury technicznej – I	21
2.1.5. tereny potencjalnej eksploatacji surowców mineralnych – PG.....	21
2.1.6. tereny rolnicze.....	22
3. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASO- BÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO	22
4. OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ.....	23
5. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUK- TURY TECHNICZNEJ.....	23
6. KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ	24
7. ROZMIESZCZENIE INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO O ZNACZE-	

NIU LOKALNYM W OBSZARZE PLANOWANYCH ZMIAN STUDIUM	25
8. OBSZARY INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM	25
9. OBSZARY DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA PODSTAWIE PRZEPISÓW SZCZEGÓLNYCH	25
10. OBSZARY DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIE-LEŚNE	25
11. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ	26
12. OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ ORAZ OBSZARY OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH	26
13. OBIEKTY NIE OBSZARY DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALIN FILAR OCHRONNY	27
14. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁAD I ICH STREF OCHRONNYCH	27
15. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENIE REHABILITACJI LUB REKULTYWACJI	27
16. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH	27
B.2.3. Obszary produkcji rolnej i leśnej	28
B.2.4. Tereny i zadania realizacji ustaleń Studium w zakresie infrastruktury technicznej	28
B.2.5. Komunikacja	30
III. REALIZACJA POLITYKI PRZESTRZENNEJ	31
1. Obszary wymagające objęcia miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	31
2. Cele publiczne	31
3. Uwarunkowania realizacji celów	32
4. Środki i źródła ich pozyskania	32

ETAP II - KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY

I. PRZYJĘTE ZASADY

Kierunki zagospodarowania gminy są zapisem koordynacji i współdziałania struktur społeczno - gospodarczych ujętych w formie celów i strategii rozwojowych dla racjonalnej gospodarki przestrzeni.

W pierwszej części dokonano oceny stanu przestrzeni fizycznej.

Badając ten stan poszukiwano przyczyn zjawisk negatywnych zachodzących w danej przestrzeni do których zaliczono:

- słabość ekonomiczną podmiotów
- zapóźnione struktury gospodarcze
- nieefektywne struktury przestrzenne
- nieznamość gospodarki europejskiej
- powiększające się pola konfliktów.

Wywołują one negatywne procesy z których najważniejszymi do pokonania są:

- nieefektywność gospodarowania w rolnictwie
- powiększający się obszar bezrobocia
- słaba ochrona wartości przestrzeni
- zapóźnienie infrastrukturalne
- pogarszające się standardy życia
- niedobór terenów dla rozwoju działalności gospodarczej i usług komercyjnych.

Poszukiwano również czynników mogących wywoływać pozytywne trendy rozwojowe.

Uznano za ważne i korzystne dla procesu rozwojowego:

- położenie gminy w układzie gospodarczym, komunikacyjnym
- dobre warunki glebowe
- dynamicznie uzbierane tereny gminy.

Nie znaczy to, że są one wystarczające do osiągnięcia określonych różnych celów.

Natomiast dla osiągnięcia okresowych celów, w tym przypadku polegających na zmianie istniejącego stanu przestrzeni w stan pożądany, niezbędne jest prowadzenie w ramach planowania przestrzennego jako podstawowego instrumentu gospodarki przestrzennej właściwej polityki przestrzennej.

Mówiąc o polityce przestrzennej musimy odnieść ją do zadaniowego ujęcia celów sformułowanych jako kierunki rozwoju.

Przyjęte kierunki a wśród nich priorytety stanowią podstawę do definiowania celów w planowaniu przestrzennym.

Brak strategii rozwojowej gminy zobowiązuje do wyznaczenia celów planowania przestrzennego z uwzględnieniem zadań wynikających z polityki ekologicznej, społecznej i ekonomicznej. Obszarami regulacji przestrzennych w sferze zadaniowej objęto:

- ochronę interesów publicznych
- otwarcie na rozwój
- minimalizację konfliktów pomiędzy podmiotami działającymi w przestrzeni.

Zasadą następną definiowania celów polityki przestrzennej jest partnerstwo obywatela, gminy i państwa jako negocjacyjne gospodarowanie przestrzenią.

II. PRZYJĘTE CELE

Z uwarunkowań rozwojowych wynika dla gminy ukierunkowanie celów rozwojowych na podstawowy składnik przestrzeni jaką jest wieś i rolnictwo.

A. CELE STRATEGICZNE

Interdyscyplinarne działania na rzecz rozwoju gminy koncentrują się wokół restrukturyzacji obszarów wiejskich.

Realizacja tego najważniejszego celu strategicznego wyraża się wielością zadań i priorytetów ujętych w formie celów operacyjnych. Drugim, celem strategicznym w działaniach rozwojowych gminy jest gospodarka gruntami w przestrzennym ujęciu. Trzeci cel, to otwieranie na rozwój czyli zbiór celów lokalnych i ponadlokalnych inicjujących rozwój przestrzenny.

Dla ich zrealizowania konieczne jest określenie zadań formułowanych jako cele operacyjne.

B. CELE OPERACYJNE - ZADANIA

Złożoność sytuacji społeczno - gospodarczej wsi wymaga pełnego zdefiniowania oczekiwanych zmian w strukturze przestrzennej ich zakresu a nawet uzyskiwanych standardów dla zbudowania zhierarchizowanego modelu przekształceń i odniesienia go następnie do poszczególnych obszarów.

B.1. KIERUNKI ZMIAN PRIORYTETY DZIAŁAŃ

Polityka przestrzenna, współzależna z polityką ekologiczną, społeczną, ekonomiczną jest skoordynowanym działaniem lub szeregiem działań służących realizacji przyjętych celów.

Zgodnie z przyjętą zasadą sformułowano kierunki działań odnosząc je do wiodących celów w gospodarce przestrzennej gminy, za które w hierarchicznym porządku uznano:

1. restrukturyzacje obszarów wiejskich

Cel ten zawiera w swej formule większość celów gospodarki przestrzennej takich jak:

- ład przestrzenny
- rozwój zrównoważony
- gospodarka gruntami
- dziedzictwo kulturowe.

W ujęciu przestrzennym za właściwe uznano odniesienie zadań do poszczególnych struktur przestrzennych gminy podporządkowując tematycznie odpowiednie działania w obszarze danego celu.

Na charakter obszarów wiejskich składają się struktury o charakterze naturalnym, o charakterze przekształconym przez działania człowieka w różnym stopniu przetworzenia.

W zakresie struktury przyrodniczej należy podjąć działania wynikające ze zrównoważonego rozwoju w zakresie:

a) ochrony obszarów objętych różnymi formami ochrony poprzez:

- eliminowanie procesów degradacji środowiska przyrodniczego
- promowanie technologii proekologicznych we wszystkich formach działalności gospodarczej
- dostosowanie obiektów istniejących do wymagań ochrony środowiska
- ochronę powierzchni ziemi i wód powierzchniowych i podziemnych
- ochronę korytarza ekologicznego ***i obszaru zagrożonego powodzią*** rzeki Płonki poprzez objęcie prawną formą ochrony

b) porządkowania i modernizacji poprzez:

- równoważenie interesów środowiska i potrzeb rozwojowych obszaru wyposażając go w urządzenia służące rozwojowi i jednocześnie przyjazne środowisku
- rewaloryzacje układów przestrzennych wsi i zespołów osadniczych

c) rozwoju poprzez:

- powiększanie terenów biologicznie aktywnych (obszar gminy wymaga dolesień o 5-15 % powierzchni)
- wyznaczanie obszarów objętych programem rozwojowym.

Struktury antropogeniczne to przede wszystkim struktura osadnicza z systemem infrastruktury technicznej.

Obszar gminy ma charakter wiejski z rozbudowanym ośrodkiem wsi gminnej wspomaganej dwoma ośrodkami lokalnymi.

Podstawowa sieć osadnicza to typowa zabudowa wiejska o dominującej zabudowie ulicowej z tendencjami do rozrastania się w zabudowę kolonijną.

Powstaje również bardzo zróżnicowana, funkcjonalnie i przestrzennie trudna do zaakceptowania urbanizacja terenów w bezpośrednim sąsiedztwie tras komunikacyjnych. Z uwagi na śladowe wielkości terenów atrakcyjnych rekreacyjnie ich zagospodarowanie nie rzutuje na cele rozwojowe gminy, zostało jednak uwzględnione w rozwiązaniach przestrzennych.

Najistotniejsze zmiany przewidywane są w strukturze osadniczej.

Zmiany te dotyczą:

a) w zakresie ochrony:

- obiektów i układów zabytkowych o wartościach kulturowych przyjęto określone działania

Wszystkie stanowiska archeologiczne odkryte na terenie gminy Starożeby zostały wpisane do ewidencji dóbr kultury dawnego województwa płockiego i podlegają ścisłej ochronie konserwatorskiej na mocy ustawy o ochronie dóbr kultury. O sposobie ich ochrony decyduje obecnie Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków poprzez Kierownika Delegatury w Płocku Wojewódzkiego Oddziału Służby

Ochrony Zabytków Województwa Mazowieckiego i podległą mu inspekcję zabytków archeologicznych. Wszelkie działania związane z planowanymi inwestycjami w obrębie stanowisk archeologicznych oraz ich strefy ochronnej mogą być podejmowane dopiero po uzyskaniu zezwolenia ww. służb konserwatorskich i po spełnieniu ustalonych w nim warunków, określonych indywidualnie dla poszczególnych stanowisk. W przypadku zagrożeń wynikających z planów inwestycyjnych koszty ratowniczych badań wykopaliskowych ponosi inwestor.

Wszelkie przypadkowe odkrycia nowych śladów obiektów bądź zabytków archeologicznych należy zgłaszać do inspekcji archeologicznej w Delegaturze w Płocku Wojewódzkiego Oddziału Służby Ochrony Zabytków Województwa Mazowieckiego.

Obiekty zabytkowe, wpisane do rejestru zabytków lub ujęte w ewidencji konserwatorskiej, chronione są przepisami prawnymi, zawartymi w systemie ochrony dóbr kultury. Na ów system składają się przepisy ustawy z dnia **23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z aktami wykonawczymi, ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy Prawo budowlane**. Wszelka działalność związana tak z obiektami jak ich otoczeniem, winna być uzgadniana z organami służby konserwatorskiej i poprzedzona uzyskaniem indywidualnych wytycznych konserwatorskich. Na prowadzenie prac przy zabytkach - dobrach kultury wpisanych decyzją administracyjną do rejestru zabytków, wymagane jest uzyskanie zezwolenia służb konserwatorskich. Dobra kultury ujęte w ewidencji konserwatorskiej są przewidywane do wpisania do rejestru zabytków - jedyną przeszkodą w dopełnieniu tej formalności jest sporządzenie odpowiedniej dokumentacji naukowej. Stąd wymogi konserwatorskie stawiane działaniom związanym z obiektami zewidencjonowanymi są w zasadzie identyczne, jak w przypadku zabytków. Różnice są tylko proceduralne, bowiem działania związane z dobrami kultury wymagają uzyskania przez inwestora nie zezwolenia, a pozytywnej opinii urzędu konserwatorskiego.

Nadrzędnym wymogiem, wynikającym tak z przepisów prawa jak i imperatywu utrzymania dla przyszłych pokoleń dziedzictwa kulturowego, jest maksymalne zachowanie substancji zabytkowej poprzez remonty obiektów nieruchomych, pielęgnację i renowację założeń zieleni, konserwację zabytków ruchomych. Obiekty zdegradowane winny zostać poddane rewaloryzacji. Obowiązek prowadzenia dokumentacji związanej z ewidencją dóbr kultury nakłada na zarządy gmin rozporządzenie Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dnia 6 września 2000 roku w sprawie prowadzenia rejestru zabytków i centralnej ewidencji dóbr kultury. Zarządy gmin, w myśl tego rozporządzenia, zobowiązane są do wykonania, w terminie, który nie został określony, kart ewidencyjnych dóbr kultury - nieruchomych, ruchomych i archeologicznych. Problem ten wymaga

ściślejszej współpracy pomiędzy samorządami terytorialnymi i służbą konserwatorską.

- wartości krajobrazowych i układów ruralistycznych
- eliminacji zabudowy ze wskazanych kompleksów rolniczych

b) w zakresie porządkowania i modernizacji:

- terenów zabudowy zagrodowej poprzez:
 - 1) koncentrację zabudowy
 - 2) stopniowe eliminowanie zabudowy ograniczającej funkcje rozwojowe terenów
- terenów zabudowy mieszkaniowej poprzez:
 - 1) koncentrację zabudowy w obszarach wielofunkcyjnych zespołów osadniczych
 - 2) poprawę ładu przestrzennego
- terenów usługowo - produkcyjnych poprzez:
 - 1) modernizację techniczną i funkcjonalną istniejącej substancji kubaturowej
 - 2) koncentrację i uzupełnienie terenów usługowo - produkcyjnych
 - 3) porządkowanie infrastruktury terenów z jej rozbudową
 - 4) **dopuszczenie realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko**
- terenów lokalizacji celów publicznych poprzez:
 - 1) rozbudowę istniejących funkcji
 - 2) modernizację techniczną zasobów
 - 3) zmianę funkcjonalną terenówwynikających z programów lokalnych i ponadlokalnych kierunkujących działania gminy.

c) w zakresie rozwoju struktur osadniczych

- terenów zagrodowych.

Tereny te zgodnie z kierunkami zmian strukturalnych na wsi winny ulegać przekształceniom funkcjonalnym na tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej lub w miarę zużycia technicznego zanikać. W jednostkach osadniczych o funkcjach usługowych lub wskazanych do aktywizacji tereny zabudowy zagrodowej mogą być przekształcone na tereny usługowo - produkcyjne.
- terenów mieszkaniowych

Potrzeby mieszkaniowe wsi wynikające z procesów demograficznych winny być zapewnione w wyniku:

 - 1) zmiany funkcji budownictwa zagrodowego na mieszkaniowe
 - 2) zmniejszającej się liczby mieszkańców wsi
 - 3) koncentracji nowej zabudowy mieszkaniowej w **sąsiedztwie obszarów** usługowo - produkcyjnych a więc obszarach rozwojowych

Na terenach mieszkaniowych dopuszcza się w ramach funkcji usługowej (uzupełniającej) realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

- terenów rozwojowych obejmujących wszystkie obszary projektowanych zmian tj:
 - 1) obszary przedsięwzięć publicznych
 - 2) obszary usług
 - 3) obszary produkcji
 - 4) wielkopowierzchniowych obiektów handlowych.**

Zmiany w tej strefie mają kluczowe znaczenie dla rozwoju gminy decydować będą o tempie rozwoju gospodarczego, cywilizacyjnego i kulturowego.

Prognozowane i oczekiwane zmiany winny dotyczyć działań przygotowanych w zakresie planistycznym i inwestycyjnym do podejmowania na terenie gminy działalności produkcyjnej, usługowej.

Podstawą do tych działań winny być programy lokalne i ponadlokalne zapisane w programach rządowych i samorządowych i objęte planowaniem przestrzennym.

Przede wszystkim obszary zadań publicznych winny być zsynchronizowane z budżetem gminy a także uwzględniać promocyjny aspekt polityki gminy.

W strukturze rolnictwa, a z wyłączeniem struktury osadniczej, w przestrzeniach rolniczych przyjęto zmiany strukturalne produkcji rolnej m.in.:

- zwiększenie areału gospodarstwa rolnego przy zmniejszeniu ilości gospodarstw w obszarach intensyfikacji produkcji rolnej
- wyznaczenie terenów promocji usług i produkcji pozarolniczej na glebach o niskiej bonitacji
- włączenie terenów w obszar aktywizacji (strefa infrastruktury komunikacyjnej, **elektroenergetycznej, kopalin, rekreacyjnej**), z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju i uprawnienie stron
- zalesienie obszarów nieprzydatnych dla produkcji rolnej.

2. Rozwój infrastruktury technicznej

Zmiany w strukturze uzbrojenia będą stanowiły o tempie rozwoju gminy, o jej atrakcyjności dla inwestycji. Zadania w tej sferze należą do licznych i obowiązujących budżet gminy lub budżety ponadlokalne.

Pożądane zmiany dotyczą:

- a) w zakresie modernizacji i przebudowy dla stanu istniejącego przyjęto politykę utrzymania stanu obecnego i poprawie funkcjonowania istniejących systemów
- b) w zakresie budowy hierarchię określa rozszerzenie obszarów obsługiwanych przez istniejące systemy.

W poszczególnych elementach infrastruktury technicznej Studium zakłada:

- budowę systemu gazyfikacji przewodowej, co daje możliwość stosowania gazu do celów bytowo-gospodarczych i grzewczych w indywidualnych i lokalnych źródłach ciepła (polityka wyrównawcza), zaopatrzenie w gaz przewodowy obszarów o zwartej zabudowie i terenów w pobliżu gazociągów
- zaopatrzenie w wodę w systemie grupowych wodociągów wiejskich terenów istniejącego i projektowanego zainwestowania. Zabudowa rozproszona pozostająca poza zasięgiem systemu zbiorowego może być zaopatrywana ze źródeł indywidualnych (polityka wyrównawcza)
- zabezpieczenie źródeł zaopatrzenia w wodę; ustalenie stref ochronnych drogą decyzji administracyjnych dla ujęć wód podziemnych (polityka ochronna)
- zabezpieczenie odpowiedniej jakości wody pitnej i niezawodności funkcjonowania systemów wodociągowych (polityka modernizacyjna)
- rozbudowa rynku unieszkodliwiania odpadów, organizacje systemu selektywnej zbiórki odpadów i ich wstępna segregacja w źródle powstawania
- Program budowy urządzeń oczyszczających ścieki.
Zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków wprost do gruntu lub cieków powierzchniowych. Do czasu uporządkowania gospodarki ściekowej na terenie gminy poprzez realizację lokalnych układów kanalizacyjnych należy ścieki gromadzić w szczelnych zbiornikach okresowo opróżnianych; wywóz ścieków do gminnej oczyszczalni w Staroźrebach.

3. Komunikacja

System komunikacyjny decyduje o dynamice w życiu gospodarczym i społecznym gminy.

Dotychczasowe działania gminy wskazują na pozytywne kierunki w zakresie rozwoju i modernizacji układu dróg.

Kontynuowanie polityki modernizacyjnej oraz tworzenie korzystnych uwarunkowań dla rozwoju sieci drogowej a przede wszystkim do włączenia terenu gminy w obszar obsługi przez krajowy układ dróg należy uznać za podstawę funkcjonowania gminy w systemie komunikacyjnym ponadlokalnym. W obszarze gminy funkcjonuje rozbudowany układ drogowy. Na rozbudowaną sieć dróg składają się droga krajowa Nr 10 o znaczeniu międzyregionalnym, przewidziana do przebudowy na drogę ekspresową, droga wojewódzka Nr 567 *z prognozowaną zmianą przebiegu w m. Staroźreby bez wyboru wariantu jej przebiegu.*

W odniesieniu do tych dróg winny funkcjonować programy rządowe, których wpisanie w zadanie przestrzenne gminy ma swoje ustawowe procedury.

Należy podkreślić potrzebę zabezpieczenia w planach zagospodarowania przestrzennego terenów dla zmian w odniesieniu do zarówno przestrzennych jak i technicznych przekształceń powyższych dróg dla obsługi terenów.

Rozbudowany system dróg powiatowych kształtuje obsługę podstawową obszaru gminy wymaga jednak tak samo jak drogi krajowe i wojewódzkie działań:

- modernizacyjnych w odniesieniu do stanu istniejącego
- rozwojowych w odniesieniu do dróg powiatowych i gminnych dla obsługi obszarów niedoinwestowanych w system obsługi komunikacyjnej lub przeznaczonych do rozwoju i przekształceń.

Zainwestowanie przestrzenne gminy nie wymaga wyznaczenia ścieżek rowerowych.

B.2. OBSZARY STRUKTURALNE

Teren gminy jest zróżnicowany pod względem zainwestowania, różne więc są kierunki zmian w poszczególnych obszarach strukturalnych - obszarach działań podlegających istotnym przekształceniom.

W strukturze funkcjonalno-przestrzennej gminy - studium wyróżnia obszary:

- objęte polityką ochronną,
- obszary objęte przekształceniami, obszary przekształceń wsi,
- tereny infrastruktury technicznej.

B.2.1. Obszary objęte polityką ochronną

Wyróżniono obszary ze względu na rodzaj ochrony:

- a) obszary rezerwatów (brak)
- b) obszar chronionego krajobrazu (brak)
- c) inne formy ochrony przyrody dot. pomników przyrody chronionych w/g ustawy o ochronie przyrody oraz drzewostanów w parkach podworskich chronionych z ustawy o ochronie dóbr kultury wskazanych w uwarunkowaniach rozwoju gminy
 - zachowanie wartości krajobrazu kulturowego na terenach przewidzianych do inwestowania
- d) obszary ciągów pełniące funkcje ekologiczne oraz obszary zagrożone powodzią związane z doliną rz. Płonki i obszarami towarzyszącymi ciekom wodnym***
- e) obszary i obiekty kulturowe

Polityka ochrony i kształtowania zasobów środowiska kulturowego w zakresie archeologii winna w pierwszej kolejności uwzględniać następujące warunki i wytyczne konserwatorskie:

 1. przeprowadzenie archeologicznych badań powierzchniowych na terenach dotychczas nierozpoznanych archeologicznie (południowo - zachodnia część ze szczególnym uwzględnieniem okolic Starożreb oraz północno - wschodnia - okolice Goszczyna, Brudzyna i Strzeszewa),
 2. objęcie szczególną ochroną stanowisk archeologicznych zlokalizowanych w dolinie rzeki Płonki - od wsi Zdziar Mały poprzez Zdziar Wielki, Zdziar Łopatki, Sarzyn, Kawęczyn, Bylino, Żochowo, Rogowo, Płonna po wieś Rogowo - Fałęcin. Ochrona ta winna być powiązana z szerszym

kontekstem krajobrazu kulturowego, z uwzględnieniem walorów przyrodniczych, ekologicznych i środowiskowych,

3. w stosunku do istniejących odkrytych wcześniej stanowisk archeologicznych z terenu gminy, ich ochrona powinna być prowadzona w sposób następujący:

- Etap I - w stosunku do kilku z najcenniejszych stanowisk archeologicznych na terenie gminy należy rozpocząć procedurę wpisu do rejestru zabytków, w celu uchronienia ich od zniszczeń spowodowanych działalnością gospodarczą i rolniczą. Wnioski w tej sprawie mogą składać właściciele obiektów i organy gminy. W przeciwnym przypadku procedura ta zostanie rozpoczęta z urzędu przez służby konserwatorskie (patrz Załącznik nr 2 - Spis najwartościowszych stanowisk archeologicznych).
- Etap II - archeologicznymi badaniami rozpoznawczymi w zakresie badań sondażowych należy objąć wszystkie stanowiska znajdujące się w spisie (załącznik nr 1). Weryfikacja sondażowa potwierdza istnienie stanowiska i umożliwia określenie jego zasięgu i przynależności chronologiczno - kulturowej oraz charakteru. Wyniki badań sondażowych powinny stanowić podstawę do wytypowania stanowisk do badań wykopaliskowych i jednocześnie umożliwiają określenie szacunkowe wysokości kosztów niezbędnych do ich przeprowadzenia. Katalog pozostałych stanowisk, zweryfikowanych negatywnie podczas sondaży, stanowi materiał wyjściowy do wyznaczania stref archeologicznych nadzorów ścisłych prowadzonych w fazie wstępnej prac budowlanych. Etap II powinien być zrealizowany w trakcie formułowania projektów zmian w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.
- Etap III - archeologiczne badania wykopaliskowe w obrębie stanowisk narażonych na całkowite zniszczenie. Badania te prowadzone powinny być na stanowiskach wyselekcjonowanych w Etapie II. Realizacja tego etapu winna stanowić podstawę udostępniania inwestorom obszarów wolnych od archeologicznej substancji zabytkowej i powinna nastąpić przed rozpoczęciem prac ziemnych związanych z budową.
- Etap IV - nadzory archeologiczne nad wstępnymi pracami budowlanymi (odhumusowanie pasa terenu przeznaczonego pod budowę, wykonanie wykopów fundamentowych itp.). Prowadzenie nadzorów archeologicznych ustalają służby konserwatorskie - indywidualnie dla każdej inwestycji na etapie uzgadniania projektu.

W zakresie ochrony konserwatorskiej obiektów nieruchomych należy podjąć następujące działania - tak w obrębie obiektów jak i w ich strefach ochrony konserwatorskiej:

1. dla najcenniejszych obszarów funkcjonalno - przestrzennych należy wykonać w pierwszej kolejności plany szczegółowe zagospodarowania przestrzennego. Dotyczy to Starożreb i Góry.

Proces planistyczny należy poprzedzić wykonaniem dla obszaru Starożreb studium historyczno - urbanistycznego, wyczerpującego zakres ochrony dóbr kultury.

2. Do bezwzględnego zachowania należą obiekty nieruchome w rejestrze i ewidencji konserwatorskiej. Część z nich wymaga przeprowadzenia remontów bieżących, część kapitałnych, część należy poddać rewaloryzacji. Zakres niezbędnych działań winny określić ekspertyzy konserwatorskie i konstrukcyjne.
3. Parki zabytkowe wymagają wykonania projektów rewaloryzacji oraz ich realizacji - poprzez zespoły projektowe i wykonawcze posiadające odpowiednie przygotowanie i doświadczenie zawodowe. Parki z terenu gminy, z racji naturalnego zużywania się materiału zielonego, klęsk żywiołowych lub świadomej, niszczącej działalności człowieka, zostały zubożone tak pod względem ilościowym, jak i jakościowy - wiele drzew zostało usuniętych, część gatunków, także rodzimych, wypadła. Pozacierały się historyczne układy dróg, ścieżek spacerowych, punktów widokowych. Parkom tym należy przywrócić ich historyczne walory i odtworzyć ich rolę w krajobrazie.
4. Zabytkowe obiekty techniki wymagają zagospodarowania i remontów kapitałnych.

f) obszary wyłączone z zabudowy:

- 1) lasy,
 - 2) tereny zielone towarzyszące ciekom wodnym o dużym nawodnieniu,
 - 3) wody powierzchniowe związane z gospodarką wodną,
- g) tereny projektowanych i modernizowanych ciągów komunikacyjnych i infrastrukturalnych wzdłuż gazociągów i linii elektrycznych wysokiego napięcia oraz obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi rzeki Płonki .**

B.2.2. Obszary przekształceń

Z uwagi na różnorodność występujących funkcji jak również zdefiniowanych zakładanych zmian przestrzennych wyróżniono obszary wg funkcji **wiodących**:

– osadniczej

- a) obszary mieszkalnictwa pozarolniczego stanowią podstawową tkankę terenów wsi gminnej Starożreby a także ośrodków obsługi terenów wiejskich Góra i Zdziar Wielki. Zakłada się adaptację i rozbudowę istniejących a także projektowanie nowych zespołów mieszkaniowych w obszarze terenów rozwojowych.

Z analizy ruchu budowlanego, z projektowanych zmian w strukturze inwestowania, przyjmuje się rozwój terenów rozwojowych w miejscowości Starożreby, Góra Nowa, Zdziar Wielki i w terenach oddziaływań układu

komunikacyjnego ruchu krajowego i wojewódzkiego, w obszarze oddziaływania drogi krajowej nr 10 i drogi wojewódzkiej nr 567.

Dla rozwoju obsługi terenów rolnych należy zabezpieczyć nowe tereny dla osób zatrudnionych poza rolnictwem, odchodzących z rolnictwa, nowe miejsca pracy na obszarach wiejskich.

Potrzebie wyznaczenia lokalizacji terenów produkcji i usług winno towarzyszyć równoległe wyznaczenie lub rozszerzenie terenów mieszkaniowych.

Studium zakłada:

- uzupełnianie istniejących lub wyznaczonych planami zespołów zabudowy mieszkaniowej Staroźreby, Góra Nowa, Zdziar Wielki
- wyznaczenie nowych terenów mieszkaniowych:
 - 1) jako towarzyszących miejscom pracy (strefa oddziaływania drogi nr 10 i 567)
 - 2) terenów mieszkaniowo - rekreacyjnych.

b) obszary zainwestowania publicznego

Przyjmując układ obsługi gminy przez wieś gminną Staroźreby za przestrzennie poprawny, podkreślić należy potrzebę doinwestowania obszaru gminy do standardów rozwoju zrównoważonego, szczególnie zabezpieczając obszary intensywnych przekształceń.

Rozwój sektora usługowego, mieszkalnictwo, wyznaczenie terenów rozwojowych zobowiązuje gminę do zabezpieczenia terenów i realizację inwestycji celu publicznego w zakresie infrastruktury technicznej.

Poza celami technicznymi należy zapisać w celach publicznych rozbudowę funkcji edukacyjnych, zdrowotnych i promocyjnych.

Z zakresu infrastruktury technicznej oczekiwania mieszkańców ukierunkowane są na:

- rozwój sieci drogowej o ulepszonej nawierzchni
- pełne wyposażenie w wodę
- **rozwój sieci kanalizacyjnej sanitarnej i opadowej**
- **rozwój telekomunikacji**

Poza zapotrzebowaniem społecznym cele rozwojowe winny być wsparte

- ***uregulowaniem stosunków wodnych w zakresie retencji w obszarze podstopień oraz w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi.***

- przygotowanymi terenami rozwoju funkcji pozarolniczych.

Infrastruktura społeczna to główny ciężar wydatków gminy.

W pełnym programie realizacji procesów rozwojowych w gminie w zakresie zabezpieczenia standardów cywilizacyjnych i kulturowych do najpilniejszych należy zaliczyć:

- zabezpieczenie bazy oświatowej
- wyposażenie obszaru gminy w techniczne środki łączności
- mecenat nad ośrodkami kultury i sportu.

c) obszary rozwoju

Konieczność zagospodarowania obszaru ekstensywnego rolnictwa będzie ważnym zagadnieniem rozwoju gminy, znacznym wysiłkiem ekonomicznym i organizacyjnym a także promocyjnym.

Zgodnie z **projektowanymi** zmianami przebudowa **terenu gminy** obejmuje:

- modernizację i uzupełnienie istniejących siedlisk zagrodowych, które przestały pełnić funkcje gospodarstwa rolnego przekształcając je w funkcje usługowe
- w zwartych zabudowach wsi usługowych uzupełnienie enklaw o funkcje obsługi rolnictwa
- wyznaczenie w istniejącej zabudowie w Staroźrebach, Górze Nowej i Zdziarze Wielkim uzupełniających terenów zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo - usługowej
- określenie w opracowaniach planistycznych innych wskazanych przez samorząd gminy terenów budownictwa mieszkaniowego (towarzyszące funkcjom produkcyjnym)
- wykorzystanie istniejących zakładów i obiektów dla nowych funkcji
- uzupełnienie i rozbudowa istniejących funkcji usługowo - produkcyjnych Staroźreby, Góra Nowa Zdziar Wielki
- modernizację i rozbudowę komunalnych urządzeń obsługi
 - oczyszczalnia
 - ujęcia wody
- modernizację i rozbudowę infrastruktury społecznej
 - przedszkole
 - szkoły.

Najważniejszym dla rozwoju gminy uznano wyznaczenie i przygotowanie nowych obszarów przekształceń.

W tym zakresie Studium wskazuje dwa główne obszary aktywności gospodarczej:

- obszar wzdłuż drogi krajowej nr 10
- obszar wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 567.

Pierwszy wiąże się ze wzrostem aktywności drogi krajowej nr 10 jako drogi ekspresowej o znaczeniu międzyregionalnym. Tereny położone przy tej trasie komunikacyjnej mogą być atrakcyjne po przygotowaniu planistycznym i inwestycyjnym.

Przez przygotowanie planistyczne należy rozumieć opracowanie planu zagospodarowania przestrzennego określającym obszary najbardziej atrakcyjne dla inwestycji z dobrym podłączeniem do drogi krajowej.

Przygotowanie inwestycyjne to infrastruktura techniczna, korzystny stan własnościowy i preferencje dla inwestycji.

W części graficznej wskazano te obszary, co nie wyklucza przygotowań innych w/g zapotrzebowania terenów inwestycyjnych.

Drugi wskazany w studium obszar predysponowany do rozwoju charakteryzuje się podobnymi cechami przestrzennymi, łatwiejszym

dostępem do drogi wojewódzkiej ale mniejszą atrakcyjnością dla inwestora zewnętrznego.

Zachowanie ładu przestrzennego a tym samym standardów jakościowych terenu winno być określone planem zagospodarowania przestrzennego zawierającym **ustawowe ograniczenia dostępności dróg krajowych i wojewódzkich dla obszarów zainwestowania.**

Poza w/w obszarami jako najbardziej predysponowanymi do tworzenia nowych miejsc pracy i rozwoju gminy **wskazuje się** tworzenie nowych funkcji gospodarczych w innych obszarach gminy, często w terenach nie rokujących efektu ekonomicznego. **Stąd wcześniejsza zmiana Studium określająca obszary predysponowane do rozwoju funkcji eksploatacji kopalin, uchwalona Uchwałą Rady Gminy w Starożrebach Nr 54/XIII/2008 z dnia 18 stycznia 2008 uwzględniona w ustaleniach niniejszej zmiany.**

Do wsi, w których zasadne i racjonalne jest realizowanie nowych funkcji zainwestowania publicznego zaliczono:

Starożreby

Góra Nowa

Zdziar Wielki

Studium wskazuje na potrzebę podejmowania działań ograniczenia zabudowy obciążającej inwestycyjnie i eksploatacyjnie budżet gminy.

Projektowana zamiana Studium ustala obszary przekształceń w zakresie:

ZMIANA STUDIUM USTALA NASTĘPUJĄCE OBSZARY I FUNKCJE ZAINWESTOWANIA I OGRANICZEŃ USTALAJĄC DLA NICH ZAKRES I ZASADY FUNKCJONOWANIA

1. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ

a) *Wyznaczone w Studium cele strategiczne oraz wcześniej wskazane aktualne uwarunkowania uwzględnione zostały w Zmianie Studium w sformułowanych kierunkach przekształceń urbanizacyjnych wyrażających się:*

- wskazaniem nowych skoncentrowanych obszarów zainwestowań,*
- realizowaniem nowych funkcji pozarolniczych w obszarach regresji gospodarczej,*
- zachowaniem rozwoju i przekształceniami istniejących ekstensywnych terenów zabudowy dla nowych inicjatyw gospodarczych.*

b) *Kierunki przekształceń przestrzennych założone w Zmianie Studium nie naruszają ustalonych zasad ochrony i przyjętych działań ochronnych dla środowiska przyrodniczego i dziedzictwa kulturowego.*

2. KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW W OBSZARACH ZMIAN

Obszary objęte zmianami Studium stanowią dopełnienie lub rozwinięcie istniejących struktur przestrzennych.

Działania w tych obszarach mają charakter przekształceń, intensyfikacji i adaptacji. Zmianą Studium nie objęto terenów chronionych prawną formą ochrony przyrody i zasobów kulturowych.

2.1. Tereny objęte zmianą funkcji wskaźniki zagospodarowania i użytkowania terenów

Dla wyróżnionych obszarów objętych Zmianą Studium zostały określone podstawowe przeznaczenie oraz przeznaczenie dopuszczone.

Założone wskaźniki dla poszczególnych funkcji określają warunki zagospodarowania i kształtowania zabudowy.

Zmiana Studium wyznacza:

2.1.1. tereny wielofunkcyjne - MU

Dla tych terenów ustalono jako podstawową funkcję mieszkaniową jednorodzinną oraz funkcje usługowe w zakresie obsługi ludności gminy (administracja, zdrowie, kultura, rzemiosło i handel, gastronomia, sport, usługi

komunalne i socjalne.

Funkcje towarzyszące infrastruktury technicznej, zieleni.

Realizacja zainwestowania w tych obszarach winna uwzględniać:

- intensywne wykorzystanie terenu jako koncentracja zabudowy pozarolniczej w obszarach predysponowanych do aktywizacji i rozwoju,
- wykorzystanie istniejących zasobów i kształtowanie zabudowy z poszanowaniem wartości estetycznych i kulturowych,
- założone dla tego obszaru standardy zabudowy:

a) intensywność zabudowy:

1) dla zabudowy mieszkaniowej – usługowej $0,1 \div 0,4$,

2) dla zabudowy usługowej $0,4 \div 0,7$,

b) wysokość zabudowy:

- do 2 i $\frac{1}{2}$ kondygnacji z poddaszem użytkowym, nie więcej niż 12,0 m, z wyłączeniem obiektów użyteczności publicznej,

c) standardy kształtowania przestrzeni publicznych, kreowania architektonicznych relacji przestrzennych odnosi się do m.p.z.p.

2.1.2. tereny zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej i usługowej – MR/MN/U

Tereny zabudowy zagrodowej uzupełnione funkcjami zabudowy mieszkaniowo-usługowej z dopuszczeniem funkcji produkcji z towarzyszącymi funkcjami infrastruktury technicznej.

Dopuszczenie działań inwestycyjnych w zakresie obiektów produkcyjnych i usługowych w trybie m.p.z.p. z uwzględnieniem:

- uhonorowanie istniejącego stanu zainwestowania,
- zachowanie walorów architektoniczno-urbanistycznych i ich estetyczna kreacja,
- założonych dla tych obszarów standardów:

a) intensywność zabudowy:

1) dla zabudowy mieszkaniowo–usługowej $0,1 \div 0,7$,

2) dla zabudowy usługowo-produkcyjnej $0,3 \div 0,7$,

3) powierzchnia biologicznie czynna min. 30 %,

4) wysokość zabudowy max. 12,0 m i nie więcej jak 2 $\frac{1}{2}$ kondygnacji bez obiektów produkcyjnych,

5) wskazanie udziału zabudowy produkcyjnej w funkcji mieszkaniowo-usługowej do 20 %.

2.1.3. tereny zabudowy produkcyjno-usługowej - PU

Tereny zabudowy o dominującej funkcji produkcyjnej, składowej i usługowej.

Funkcja mieszkaniowa dopuszczona jedynie dla potrzeb właściciela obiektu produkcyjnego lub usługowego.

Funkcja towarzysząca – infrastruktura techniczna, zieleń izolacyjna.

Realizacja zabudowy w tych obszarach winna uwzględniać:

- *istniejący stan zagospodarowania,*
- *założone standardy w zakresie:*
 - a) *intensywność zabudowy:*
 - 1) *dla obiektów produkcyjno-składowych max. 0,6,*
 - 2) *dla obiektów usługowych max. 0,6,*
 - 3) *udział powierzchni biologicznie-czynnej min. 20 %,*
 - b) *wysokość zabudowy max. 12,0 m z wyłączeniem urządzeń technologicznych.*

Przygotowanie terenów inwestycyjnych w trybie m.p.z.p.

2.1.4. tereny projektowanej lokalizacji infrastruktury technicznej – I

Obszary objęte proponowaną zmianą Studium stanowią potencjalne tereny lokalizacji infrastruktury technicznej, w tym zespołów elektrowni wiatrowych wraz z obszarami oddziaływania i infrastrukturą towarzyszącą.

Standardy realizacji projektowanych obiektów winny uwzględniać wymagania środowiska, normy techniczne i technologiczne oraz przepisy odrębne, w tym ograniczenie dla obiektów o wysokości równej lub wyższej od 50,0m n.p.t.

W szczególności należy uwzględniać wymagania dotyczące:

- *zachowania odległości elektrowni wiatrowych do terenów zabudowy mieszkaniowej wynikającej z ochrony akustycznej, ochrony przed oddziaływaniem infradźwięków, ochrony od negatywnego oddziaływania efektów optycznych,*
- *ochrony środowiska po rozpoznaniu cech i wymagań ochronnych dla obszaru oddziaływania i środowiska zależnego,*
- *ochrony przestrzeni powietrznej dla migracji ptaków,*
- *dostępności przestrzeni powietrznej dla ruchu lotniczego.*

W obszarach oddziaływania elektrowni wiatrowych dopuszcza się możliwość lokalizacji produkcyjno-magazynowych.

2.1.5. tereny potencjalnej eksploatacji surowców mineralnych – PG

Zmiany Studium określiły obszary potencjalnego wydobywania kopalin. Ich zagospodarowanie może być realizowane z uwzględnieniem:

- obowiązujących przepisów w zakresie eksploatacji kopalin,
- aktualnego zagospodarowania terenu z zabezpieczeniem terenów sąsiednich,
- obowiązku rekultywacji stosownie do określonego w dokumentacji kierunku zagospodarowania.

W przypadku rozpoznania zasobów kopalin na terenach nie uwzględnionych w Zmianie Studium i nie przeznaczonych na cele inwestycyjne w m.p.z.p oraz nie podlegające ochronie prawnej, ustala się dopuszczenie funkcji eksploatacji kopalin po uzyskaniu stosownych zezwoleń i uzgodnień.

2.1.6. tereny rolnicze

Tereny gminy nie objęte ustaleniami Studium i jego zmianą pod wskazane zainwestowanie i nie chronione prawnie ustala się jako tereny rolnicze o otwartej przestrzeni rolniczej z funkcjami towarzyszącymi i dopuszczonymi:

- zabudowy zagrodowej,
- zabudowy mieszkaniowo-usługowej jako funkcji wymiennej dla zanikającej funkcji rolniczej,
- zabudowy związanej z gospodarką wodną,
- zabudowy agroturystycznej,
- zalesień i zadrzewień.

Tereny przeznaczone pod zainwestowanie, funkcje oraz ich granice określą m.p.z.p. zgodnie z obowiązkiem lub wskazaniem ich sporządzenia.

3. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU KULTURO- WEGO

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

Rozwój gminy definiowany w strategii rozwoju oraz programach środowiskowych powiatu plockiego ustalają kierunki ochrony środowiska przyjęte w Studium.

Za podstawowe uznano w Studium działania wynikające ze zrównoważonego rozwoju gminy.

Realizacja tych działań wymaga określenia działań wspomagających ochronę środowiska w szczególności:

- zakaz budowy zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi,
- zakaz zabudowy w obszarach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi,
- zaopatrzenie w ciepło z proekologicznych czynników grzewczych,

- zachowanie i realizację zieleni wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych i granic działek szczególnie na terenach zabudowy produkcyjnej,
- ochrona i utrzymanie istniejącej zieleni w istniejących układach zieleni wysokiej,
- uporządkowana gospodarka ściekowa i odpadami stałymi,
- zachowanie minimalnej wielkości powierzchni biologicznie czynnej działki min. 20 %,
- zachowanie właściwych relacji przestrzennych w otoczeniu krajobrazu kulturowego,
- zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu, jakości powietrza i czystości gleb,
- ochrona jakości wód powierzchniowych i podziemnych,
- poprawa bilansu wodnego.

4. OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTURO- WEGO I ZABYTEKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

W obszarze planowanych Zmian Studium nie występują obiekty podlegające ochronie konserwatorskiej. Dla terenów przewidzianych do zainwestowania przed podjęciem działań inwestycyjnych należy uzyskać opinie właściwego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w zakresie archeologii.

W obszarze Zmian Studium nie występują dobra kultury współczesnej.

5. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRA- STRUKTURY TECHNICZNEJ

- 5.1.** *Przyjęte w Studium kierunki rozwoju systemów uzupełnia się prognozą układu komunikacyjnego i infrastrukturalnego dla wariantowania przebiegu obwodnicy wsi Staroźreby w procedurze przepisów odrębnych .*

Zakłada się budowę ścieżki rowerowej Staroźreby – Góra Nowa w obszarze funkcji mieszkaniowo-usługowych MU.

Dla ustalonych Zmian Studium obszarów zainwestowania zakłada się budowę lokalnego systemu dróg i chodników.

- 5.2.** *Założone w Studium zasady działań w systemach infrastruktury technicznej zapewniają rozwój obszarów objętych Zmianą Studium.*

Rozwinięcie i uszczegółowienie tych zasad uwzględnia uterenowiony program realizacji zadań w zakresie infrastruktury technicznej.

Polityka rozwojowa w zakresie wdrażania odnawialnych źródeł energii wyraża się wskazaniem potencjalnych terenów lokalizacji elektrowni wiatrowych w lokalizacjach grupowych elektrowni.

Ustala się możliwość lokalizacji pojedynczych elektrowni wiatrowych z zachowaniem standardów określonych dla terenów potencjalnej lokalizacji farm wiatrowych w obszarach oznaczonych symbolem I.

6. KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ

Ustalone w Studium kierunki rozwoju infrastruktury społecznej zabezpieczają kierunek Zmian Studium w sferze infrastruktury społecznej.

Zakładają:

- 1) w obszarze oświaty w zakresie wyposażenia w urządzenia i obiekty poszerzające możliwości edukacyjne istniejące placówki oświaty,*
- 2) w obszarze kultury – rozbudowa bazy technicznej i materialnej dla bogatej oferty działań w sferze kultury,*
- 3) w obszarze sportu i rekreacji – wskazuje się rozwój terenów aktywności w dziedzinie sportu i turystyki oraz terenów zabudowy mieszkaniowej rekreacyjnej,*
- 4) w obszarze opieki zdrowotnej – poprawa poziomu obsługi ludności w zakresie świadczonych przez istniejące na terenie gminy Zakłady Opieki Zdrowotnej usług opieki zdrowotnej,*
- 5) w obszarze grzebalnictwa - zakłada się uwzględnienie w planach zagospodarowania przestrzennego powiększenia do prognozowanych potrzeb istniejących cmentarzy z zachowaniem odpowiednich stref ochronnych,*
- 6) w obszarze pomników zagłady – na terenie gminy nie są zlokalizowane.*

Wskazanie możliwości inwestycyjnych terenów gminy, zwiększenie terenów dla zabudowy mieszkaniowej, poszerzenie funkcji usługowych na obszary zabudowy zagrodowej jako funkcji wymiennej, przeznaczenie terenów ekstensywnej gospodarki rolnej na potrzeby rozwoju źródeł energii odnawialnej to podstawowe oczekiwania społeczności gminy w zakresie zaspokojenia potrzeb społecznych.

Zakłada się, że w projektowanych terenach mieszkalno-usługowych będzie następowała koncentracja usług, co będzie skutkować potrzebą podjęcia działań w sferze potrzeb obsługi społecznej.

7. ROZMIESZCZENIE INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM W OBSZARZE PLANOWANYCH ZMIAN STUDIUM

Zakłada się inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym w obszarach projektowanych dla infrastruktury technicznej, a także w obszarach zabudowy mieszkaniowo-usługowej i produkcyjno-usługowej, a także w obszarach zainwestowań określonych w Studium i zakładanych w Zmianie Studium.

8. OBSZARY INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM

W obszarze gminy zakłada się inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym w zakresie:

- rozbudowy gazociągu wysokiego ciśnienia wg ustaleń Studium,*
- przebudowy drogi krajowej nr 10 do parametrów drogi ekspresowej wg ustaleń Studium,*
- wskazanie terenu prognozowanego układu komunikacyjnego i infrastrukturalnego w m. Staroźreby.*

9. OBSZARY DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA PODSTAWIE PRZEPISÓW SZCZEGÓLNYCH

Proponowane Zmiany Studium nie wyznaczyły terenów dla których sporządzenie m.p.z.p. jest obowiązkowe na podstawie art. 10 ust.2 pkt. 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Na podstawie przepisu odrębnego – ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych zmiana przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych wymaga zgody odpowiednich organów w ramach procedur sporządzenia m.p.z.p.

10. OBSZARY DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE

Zakłada się sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla następujących terenów:

- 1) zespołów osadniczych terenów wsi gminnej Staroźreby wskazanych do urbanizacji w Studium i w projektowanej Zmianie Studium,
- 2) terenów wsi Góra Nowa, określonych w Studium i Zmianie Studium,
- 3) terenów wsi Zdziar Wielki i Szarzyn w obszarach funkcjonalnych wskazanych w Studium,
- 4) terenów rozwojowych zabudowy wielofunkcyjnej wzdłuż drogi krajowej nr 10 wskazanych do urbanizacji w Studium i Zmianie Studium,
- 5) terenów rozwojowych zabudowy wielofunkcyjnej wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 567 wskazanych do urbanizacji w Studium i Zmianie Studium z uwzględnieniem prognozowanego układu komunikacyjnego w m. Staroźreby,
- 6) terenów funkcjonalnych określonych zmianami Studium, wymagających zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze (nie zakłada się zmiany gruntów leśnych na nieleśne),
- 7) terenów lokalizacji celów publicznych w obszarach funkcjonalnych wskazanych w Zmianie Studium, które będą wynikały z programów rozwojowych lokalnych i ponadlokalnych.

Zakres terenowy m.p.z.p. winien obejmować minimum obszary jednorodne funkcjonalnie w danej jednostce osadniczej lub zespole jednostek osadniczych np. tereny funkcjonalne wzdłuż drogi wojewódzkiej między m. Staroźreby, a m. Góra Nowa, o ile przepisy szczególne nie stanowią inaczej.

Ustala się opracowanie planów ochrony terenów ochrony wartości przyrodniczych i kulturowych określonych przepisami szczególnymi.

11. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ

Założone zmiany Studium wpisują się w ustalone w Studium cele strategiczne dla tych obszarów rozwijając zabezpieczenie planistyczne dla urbanizowanych terenów jako proces koniecznych zmian strukturalnych wsi.

12. OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ ORAZ OBSZARY OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH

Przepływające ciekі wodne nie stwarzają szczególnego zagrożenia powodziowego z wyjątkiem obszarów nie obwałowanych narażonych na niebezpieczeństwo powodzi rz. Płonki , których wyeliminowanie wymaga regulacji stosunków wodnych. W obszarach proponowanych zmian nie występują obszary możliwego osuwania się mas ziemnych.

Osuwanie się mas ziemnych może być powodowane pracami wydobywczymi kopalin, które winny być zabezpieczone w obszarze eksploatacji.

13. OBIEKTY LUB OBSZARY DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALIN FILAR OCHRONNY

Realizacja działalności wydobywczej wymaga wyznaczenia filaru ochronnego złoża, który wyznaczany jest na etapie planu zagospodarowania złoża. Ochrona sąsiednich obiektów: pól uprawnych, lasów, dróg, graniczących nieruchomości wymaga utrzymania pasów ochronnych zgodnie z PN-G-02100.

14. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁAD I ICH STREF OCHRONNYCH

W obszarze zmian nie występują obszary pomników zagłady i ich stref.

15. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ REHABILITACJI LUB REKULTYWACJI

W obszarze zmian nie występują tereny wymagające przekształceń i rehabilitacji, natomiast rekultywacji warunkowanej sąsiednim zagospodarowaniem wymagają tereny eksploatacji kopalin, która winna zabezpieczać standardy środowiska w procesie uzyskiwania koncesji.

16. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH

W obszarze zmian Studium nie występują obszary zamknięte lub strefy od terenów zamkniętych.

B.2.3. Obszary produkcji rolnej i leśnej

Zgodnie z przyjętymi celami strategicznymi rozwoju wschodnie i północne tereny gminy włączone zostały w strefę restrukturyzacji i aktywizacji produkcji rolnej.

Działania gminy na tych terenach koncentrować się winny na:

- ochronie rolniczej przestrzeni produkcyjnej lokalizując zabudowę mieszkaniową i usługową w ośrodkach obsługi wsi w strefie koncentracji zabudowy zagrodowej
- wspieraniu różnych form usług dla rolnictwa wzbogacających ofertę miejsc pracy dla ludzi odchodzących z produkcji rolnej
- inicjowaniu tworzenia przestrzeni dla producenckich organizacji obrotu i przetwórstwa produktów rolnych.

Pozostała część gminy - zakwalifikowana do strefy restrukturyzacji funkcjonalnej obszarów - podlegać będzie istotnej przebudowie.

Będzie następowała transformacja funkcjonalna przestrzeni rolniczych w obszary przekształceń, w nowe funkcje mieszkaniowe, w nowe funkcje usługowo – przemysłowe.

Głębokie zmiany w zagospodarowaniu tych terenów wymagają rozwinięcia przyjętych kierunków rozwoju w postaci programu restrukturyzacyjnego i odpowiednich planów zagospodarowania przestrzennego (tereny turystyczne, usługowe, **produkcyjne**, przyrodnicze, pod zalesienie).

Także należałoby z udziałem mieszkańców zainicjować powołanie lub utworzenie zorganizowanej formuły (spółka, zrzeszenie, fundacja) wspierającej i zabezpieczającej organizacyjnie zachodzące procesy.

B.2.4. Tereny i zadania realizacji ustaleń Studium w zakresie infrastruktury technicznej

<i>Przedmiot</i>	<i>Polityka modernizacyjna</i>	<i>Polityka rozwojowa</i>
<i>Gospodarka wodna</i>	– <i>spięcie systemów wodociągowych</i> – <i>sukcesywna likwidacja studni kopanych jako źródła wody pitnej</i>	– <i>budowa sieci wodociągowej z przyłączami w m. Sarzyn, Przedbórz, Zdziar Wielki, Góra Nowa</i> – <i>obsługa terenów rozwojowych w oparciu o istniejące ujęcia</i> – <i>budowa przyłączy wodociągowych w miarę potrzeb (w 2009 r. – 29 szt.)</i>
<i>Gospodarka</i>	– <i>zwiększanie ilości ście-</i>	– <i>realizacja kanalizacji</i>

Przedmiot	Polityka modernizacyjna	Polityka rozwojowa
ściekowa	<i>ków dowożonych z terenów nieskanalizowanych do punktu zlewnego przy oczyszczalni</i> – <i>likwidacja nieszczelnych szamb</i>	<i>sanitarnej ze Starożreb do Góry Nowej (lata 2010-2011) dług. ok. 14 km i przyłączy kanalizacyjnych ok. 7 km</i> – <i>obsługa terenów rozwojowych poprzez budowę lokalnych systemów kanalizacyjnych z małymi oczyszczalniami</i> – <i>docelowo realizacja II etapu budowy oczyszczalni (do 600 m³/d)</i> – <i>kontynuacja budowy oczyszczalni przydomowych</i>
Gospodarka odpadami	– <i>kontynuowanie procesu segregacji odpadów</i>	– <i>popularyzacja gospodarki małoodpadowej</i> – <i>propagowanie zakładania przydomowych kompostowni</i> – <i>edukacja społeczeństwa</i>
Gospodarka ciepła	– <i>wdrażanie paliwa ekologicznego</i> – <i>sukcesywna likwidacja kotłowni węglowych</i> – <i>modernizacja istniejących kotłowni</i>	– <i>wdrażanie nowoczesnych systemów grzewczych</i>
Zaopatrzenie w gaz		– <i>kontynuacja gazyfikacji gminy</i>
Melioracja	– <i>kontynuacja melioracji użytków rolnych</i>	– <i>budowa małych zbiorników wodnych i rekonstrukcja zdewastowanych</i> – <i>modernizacja systemów melioracyjnych</i>
Telekomunikacja	– <i>rozbudowa łącz telekomunikacyjnych</i> – <i>w miarę potrzeb realizacja sieci - kablowej światłowodowej, bezprzewodowej</i>	– <i>rozwój sieci teleinformatycznych</i> – <i>dalszy rozwój telefonii komórkowej</i> – <i>rozwój urządzeń do przesyłania internetu szerokopasmowego</i>
Elektroenergetyka	– <i>wymiana zużytych sieci średniego i niskiego</i>	– <i>budowa nowych stacji transformatorowych na</i>

<i>Przedmiot</i>	<i>Polityka modernizacyjna</i>	<i>Polityka rozwojowa</i>
	<i>napięcia</i> – <i>zwiększenie tempa reelektryfikacji gminy w związku ze zwiększeniem zapotrzebowania na energię</i>	<i>terenach rozwojowych</i> – <i>wdrażanie odnawialnych źródeł energii</i>

B.2.5. Komunikacja

Działania gminy w zakresie zaspokajania potrzeb komunikacyjnych mieszkańców należy uznać za dobre i ich kontynuacja winna znaleźć odzwierciedlenie w zadaniach realizujących politykę rozwoju gminy.

Rozwój gminy, wyrażony w celach strategicznych podkreśla znaczenie powiązań komunikacyjnych całej gminy jak i poszczególnych obszarów funkcjonalnych z gospodarką regionalną.

Szansą rozwojową dla gminy jest określona w „Studium techniczno-ekonomicznym przebudowy drogi krajowej nr 10 do parametrów drogi ekspresowej” modernizacja drogi krajowej Nr 10 relacji Płock - Toruń - Warszawa jako aktywizacja terenów uruchamiających produkcję a tym samym i aktywność społeczeństwa gminy.

Jako uzupełniające obszary rozwojowe gminy Studium zakłada aktywizację terenów wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 567 **oraz prognozowanego układu komunikacyjnego i infrastrukturalnego w m. Staroźreby**. Tak modernizacja drogi krajowej nr 10 jak i drogi wojewódzkiej nr 567 są tematami ponadlokalnymi, których realizacja uwarunkowana jest umieszczeniem ich w programach wojewódzkich i krajowych.

Ponadto cele rozwojowe gminy wskazują na potrzebę poprawy stanu technicznego istniejącego układu komunikacyjnego uzupełniając układ drogowy lokalny w terenach rozwojowych działalności produkcyjno-handlowo-usługowych.

Uzupełnienie systemu dróg krajowych, wojewódzkich i powiatowych drogami gminnymi dla powyższych funkcji a także dla rozwoju mieszkalnictwa to podstawowe zadania dla którego realizacji potrzebne będą kompleksowe decyzje dotyczące hierarchii celów i nakładów.

III. REALIZACJA POLITYKI PRZESTRZENNEJ

1. Obszary wymagające objęcia miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego

Rozwiązania przestrzenne zapewniające realizację przyjętych celów rozwojowych muszą obejmować swoim zasięgiem między innymi następujące zagadnienia:

- zabezpieczenie interesów publicznych i obywateli
- uciążliwość inwestycji dla środowiska
- zmiany jakie inwestycja wywoła w strukturze przestrzennej.

Powyższe zagadnienia występują w obszarach:

- przekształceń struktury funkcjonalnej lub przestrzennej obejmujących:
 - a) obszary lokalizacji inwestycji celu publicznego
 - b) obszary zespołów zabudowy mieszkaniowej
 - c) obszary ośrodków i obiektów usług, handlu i przemysłu
 - d) obszary zespołów zabudowy rekreacyjnej i wypoczynku
 - e) obszary koncentracji przedsięwzięć sektora prywatnego
 - f) obszary restrukturyzacji lub rewitalizacji
- funkcji ochronnych elementów środowiska przyrodniczego i kulturowego.

Realizacja celów rozwojowych wymaga opracowania:

- *miejscowych planów zagospodarowania i planów ochrony wg ustaleń pkt. 10 w części II B.2.2. pkt. C*
- *decyzji administracyjnych – w obszarze przekształceń wskazanych w załączniku graficznym do inwestowania - dla inwestycji spełniających warunki ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i przepisów odrębnych.*

2. Cele publiczne

Priorytety inwestycji oraz przedsięwzięć w zakresie zadań publicznych wynikają z zaspokajania potrzeb mieszkańców, zwiększenia atrakcyjności gminy i likwidacji negatywnych procesów.

Za najważniejsze uznaje się zadania:

a) zapobiegające negatywnym procesom:

- budowa instytucji pomagających procesom restrukturyzacji wsi i przeciw działającym powstawaniu sfery ubóstwa
- poprawianie standardów w zakresie wyposażenia w infrastrukturę techniczną,
- ochrona wartości przyrodniczych i kulturowych,

b) stymulujące rozwój gminy:

- wyznaczenie obszarów strategicznych dla inwestycji
- promocja gminy
- wzrost wykształcenia i świadomości mieszkańców.

3. Uwarunkowania realizacji celów

3.1. Ustalenie Studium dot. wyznaczenia podstawowych zadań dostarcza gminie danych o wszystkich obszarach życia społecznego i gospodarczego. Daje podstawę do określania hierarchii, ich koordynowania z zadaniami ponadlokalnymi, monitorowanie i korygowanie.

Możliwość realizacji swoich zamierzeń uzależniona jest od instrumentów gospodarki przestrzennej.

Są to narzędzia prawne, ekonomiczne, administracyjne, organizacyjne i inne.

W skali lokalnej, oddziałując bezpośrednio lub pośrednio gmina dysponuje instrumentami w zakresie:

- tworzenia podmiotowych i organizacyjnych działań wpływających na rozwój gminy – **strategie, programy**
- planowania podstaw rozwoju przestrzennego, **studium**
- tworzenia analitycznej i strategicznej bazy dla stymulowania rozwoju gminy
- działań bezpośrednich jako inwestora **plany zagospodarowania przestrzennego,**
- **działań administracyjnych – decyzje.**

4. Środki i źródła ich pozyskania

Realizacja celów rozwojowych wymaga przede wszystkim odpowiednich środków finansowych.

Środki należy kierunkować na rozwój dziedzin gospodarki przynoszących dochody. Należy podkreślić słabość ekonomiczną gminy w relacji do niezbędnego zakresu celów zabezpieczających rozwój gminy.

Pozyskiwanie środków to przede wszystkim środki rządowe w formie dotacji i subwencji lub projekty inwestycyjne prywatno - publiczne.

Źródłem pozyskania środków są również programy Unii Europejskiej. Pozyskiwanie środków z tych programów wymaga przygotowania i edukacji społeczności gminy.

Świadomość zachodzących zmian, własnych możliwości i efektów działań wynikających z kierunków otwiera możliwości dokonania słusznych wyborów i odwagi oraz konsekwencji w ich realizacji.

5. Uzasadnienie przyjętych rozwiązań w zmianie Studium

Tereny objęte zmianą Studium gm Staroźreby stanowią rolniczą przestrzeń produkcyjną o niskich walorach agroekologicznych. Obecne ich rolnicze użytkowanie jest mało opłacalne ze względu na niską klasę ziemi.

Polityka przestrzenna określona w obowiązującym Studium dopuszcza przekształcenia funkcjonalne przestrzeni rolniczych w obszary zainwestowania w nowe funkcje mieszkaniowo-usługowe, kopaliny, infrastrukturę techniczną. Wnioski mieszkańców oraz działania władz gminy dla rozwoju gospodarczego uzasadniają przyjęte w strukturze przestrzennej gminy kierunki zmian.