

WÓJT GMINY STAROŻREBY

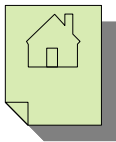


STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY STAROŻREBY

Zmiana w zakresie eksploatacji kopalin dla dz. Nr ewid. 140 i 144/2 w miejscowości Dąbrusk,

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr
Rady Gminy Staroźreby
z dnia



BUDOWLANE i URBANISTYCZNE USŁUGI PROJEKTOWE

mgr inż. **ALICJA PEJTA-JAWORSKA**

opracowania planistyczne, projekty infrastruktury technicznej, ekspertyzy z zakresu ochrony środowiska

09-400 Płock, ul. Kazimierza Wlk. 37/93

kom. 504766500

e-mail: apjaworska@wp.pl

NIP 774-113-13-19

Temat: Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania
przestrzennego gminy Staroźreby - *Zmiana w zakresie*
eksploatacji kopalin dla dz. Nr ewid. 140 i 144/2 w miejscowości Dąbrusk,

Nazwa opracowania: Kierunki zagospodarowania przestrzennego

Zleceniodawca: Gmina Staroźreby

Projektant studium:

mgr inż. Alicja Pejta-Jaworska - uprawnienia urbanistyczne nr 1500

Data: wrzesień 2022 r.

I. WSTĘP

W celu określenia polityki przestrzennej gminy, w tym lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego Rada Gminy Staroźreby podjęła Uchwałę Nr 176/XXVIII/2013 z dnia 17 grudnia 2013r. o przystąpieniu do zmiany "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Staroźreby" zatwierdzonego Uchwałą Nr 193/XLI/2002 Rady Gminy z dnia 10.10.2002r., Uchwałą Nr 131/XX/2013 Rady Gminy z dnia 22.03.2013r.

Dokument Studium jest podstawą koordynacji miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, powinien być także podstawą koordynacji wszystkich decyzji i przedsięwzięć realizacyjnych samorządu w zakresie gospodarki przestrzennej gminy.

W Studium uwzględniono zasady określone w koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju, ustalenia strategii rozwoju i planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego oraz zadania strategiczne zawarte w Strategii Rozwoju Gminy Staroźreby na lata 2014-2020.

Studium nie jest aktem prawa miejscowego.

W studium określa się w szczególności między innymi:

- kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy,
- kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów,
- obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego,
- obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,
- kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym,
- obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych i innych wymagań,
- kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej,
- obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny,
- obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji i rekultywacji,
- obszary rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW.

Studium odgrywa rolę w kształtowaniu struktury funkcjonalno - przestrzennej jako środek informacji o możliwościach i ograniczeniach w zakresie pełnienia określonych funkcji w odniesieniu do poszczególnych obszarów.

Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy dotyczą głównie określenia nowych przestrzeni do urbanizacji i kierunków działalności w ramach wielofunkcyjnego rozwoju obszarów wiejskich, położonych w większości w środkowej części gminy wokół drogi wojewódzkiej nr 567 i krajowej Nr 10. Stanowią one kontynuację terenów rozwojowych wyznaczonych w dokumencie zatwierdzonym w 2002r. i dotyczą rozwoju:

- zabudowy mieszkaniowo-usługowej w miejscowości Staroźreby, Bromierzyk, Góra,
- zabudowy rekreacyjnej i turystycznej we wsi Zdziar Wielki, Krawięczyn, Bylino,
- zabudowy usługowo-produkcyjnej w miejscowości Bromierzyk, Góra, Krzywanice,
- strefy aktywizacji gospodarczej przy drodze krajowej nr 10 w miejscowości Dłużniewo,
- eksploatacji kopalni w miejscowości Sędek, Dąbrusk, Preciszewo, Mrówczewo,

- Dłużniewo, Nowa Wieś, Rogowo,
- rozmieszczenia urządzeń wykorzystujących odnawialne źródła energii miejscowościach Przedpełce, Mikołajewo, Dąbrusk, Sarzyn, Mieczyno, Teodorowo, Aleksandrowo, Sędek, Rogowo, Nowa Wieś, Ostrzykowo, Zdziar Mały,
- terenów zalesień.
- nowej trasy drogi krajowej Nr 10 jako drogi ekspresowej w północnej części gminy.

W stosunku do dokumentu zatwierdzonego Uchwałą Nr 131//XX/2013 Rady Gminy z dnia 22.03.2013r. zakres przestrzenny terenów rozwojowych zwiększył się o pojedyncze działki, głównie we wsi gminnej Staroźreby.

Poniżej przedstawiono miejscowe uwarunkowania, które zdefiniowano w trakcie sporządzania diagnozy stanu gminy, w podziale na stanowiące szansę rozwoju i zagrożenie rozwoju.

W związku ze zmianą polityki przestrzennej gminy odnośnie obszaru działki nr ewid. 140, 144/2 w miejscowości Dąbrusk, Rada Gminy Staroźreby podjęła Uchwałę Nr 308/LIII/2022 z dnia 24 stycznia 2022 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Staroźreby określając jako zakres zmiany teren działki Nr ewid. 140, 144/2 w obrębie geodezyjnym Dąbrusk. Powyższa sytuacja ma związek ze zmianą przepisów odrębnych dotyczących terenów przeznaczonych pod eksploatację kopalni – obowiązuje uzgodnienie z Wójtem na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku jego braku na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Na działce Nr ewid. 144/2 w obrębie Dąbrusk udokumentowano złoża kopaliny.

Treść zmiany Studium wyróżniono czcionką czerwoną kursywą.

Zmiany w Studium wprowadzone Uchwałą Nr 217/XXXVI/2018 Rady Gminy Staroźreby z dnia 12 lipca 2018r. oznaczono kolorem niebieskim.

Zmiany w Studium wprowadzone Uchwałą Nr 47/IX/2019 Rady Gminy Staroźreby z dnia 17 kwietnia 2019r. oznaczono kolorem niebieskim kursywą.

Zmiany w Studium wprowadzone zarządzeniem zastępczym Wojewody Mazowieckiego z dnia 23 grudnia 2019r. oznaczono kolorem zielonym kursywą.

Zmiany w Studium wprowadzone Uchwałą Nr 139/XXVII/2020 Rady Gminy Staroźreby z dnia 23 marca 2020r. oznaczono kolorem niebieskim czcionką Arial.

1. UWARUNKOWANIA INSPIRUJĄCE ROZWÓJ

- Korzystny dla rozwoju układ komunikacyjny zarówno w relacjach wewnętrznych obszaru gminy z jej ośrodkiem administracyjno - usługowym jakim jest wieś Staroźreby i ośrodkiem usługowo – gospodarczym (Góra), jak i w powiązaniu z obszarami sąsiednimi w skali regionalnej, krajowej (droga Nr 10), sukcesywna poprawa stanu technicznego dróg, rozwój układu dróg gminnych – 84km.
- Korzystny wskaźnik jakości rolniczej przestrzeni produkcyjnej (72% stanowią grunty klasy II-IV bonitacyjnej), duży potencjał oraz wysoki poziom rozwoju rolnictwa, a także rozwój funkcji obsługi produkcji rolniczej.
- Walory przyrodniczo - krajobrazowe reprezentowane przez dolinę rzeki Płonki, która łączy obszar gminy z regionalnym systemem ekologicznym rzeki Wkry

(Nadwkrzański Obszar chronionego Krajobrazu). Czynniki te korzystnie oddziałują na środowisko, tworząc zaplecze ekologiczne, a także rekreacyjne.

- Zasoby dziedzictwa kulturowego: parki podworskie, zespoły kościołów, stanowiska archeologiczne, stanowiące podstawę rozwoju funkcji turystycznej.
- Możliwość uzupełniania źródeł dochodów gospodarstw rolnych w ramach wielofunkcyjnego rozwoju obszarów wiejskich: eksploatacja kopalin, aktywizacja działalności gospodarczej związanej z drogą krajową i wojewódzką.
- Występowanie złóż kopalin pospolitych (głównie kruszywa naturalnego) na dużej powierzchni w zachodniej części gminy stwarza możliwość rozwoju w oparciu o ich wydobywanie i przetwarzanie.
- Stabilna sytuacja demograficzna – na przestrzeni lat 2008-2013 nastąpił wzrost liczby ludności o ok. 1,3%, w ostatnich latach odnotowano dodatni przyrost naturalny, wzrost udziału osób w wieku produkcyjnym o 3% oraz zmniejszenie się wskaźnika obciążenia demograficznego ludnością w wieku nieprodukcyjnym o 8%. Prognozowany jest do 2030 roku niewielki wzrost ludności (ok. 2%) w obszarach wiejskich powiatu płockiego.
- Korzystna struktura gospodarki, wzrasta liczba podmiotów gospodarczych, w 95% jest to sektor prywatny, liczba 48 podmiotów gospodarczych na 1000 mieszkańców mieści się w przedziale powyżej średniej dla powiatu.
- Sukcesywny wzrost wydatków inwestycyjnych w budżecie gminy – stanowią ok. 20-44%; w stosunku do 2008r. nastąpił wzrost dochodów i wydatków budżetu na 1 mieszkańca o ponad 40%. Wysokie zaangażowanie wydatków inwestycyjnych w wydatkach ogółem świadczy o ciągłym powiększaniu majątku trwałego gminy.
- Kształtujący się obszar aktywizacji gospodarczej (wieś Góra) - sprzyja rozwojowi gospodarstwu i wykorzystaniu istniejących rezerw siły roboczej.
- Korzystna sytuacja gminy w zakresie wyposażenia w zbiorowe systemy infrastruktury technicznej, kształtująca się na poziomie powyżej średniej w regionie:
 - dobrze rozwinięta sieć wodociągowa (wskaźnik zwodociągowania ok. 96 %)
 - sukcesywnie porządkowana gospodarka ściekowa (wskaźnik skanalizowania ok. 22%) - istniejąca oczyszczalnia ścieków z punktem zlewnym w Starożrebach, zaopatrzenie w gaz przewodowy,
- Dostępność do linii elektroenergetycznych 110 kV, co umożliwia powstanie inwestycji o zapotrzebowaniu mocy powyżej 1 MW.
- Wykształcone ośrodki osadnicze na terenie gminy: Starożreby, Góra, które pełnią rolę wsi wielofunkcyjnych skupiających usługi, mieszkalnictwo, działalność gospodarczą; zaawansowane procesy urbanizacyjne; wysoki stopień koncentracji ludności i działalności gospodarczej:
 - największa liczba ludności: Starożreby 29% ogółu ludności, Góra 8,5%, Bromierzyk 3,6%,
 - największa ilość zarejestrowanych podmiotów gospodarczych: Starożreby, Góra.

2. UWARUNKOWANIA OGRANICZAJĄCE ROZWÓJ

- Prawna ochrona zabytków przy niedoborze środków na ich restaurację i konserwację zagraża poważnym zniszczeniem środowiska kulturowego; występują ograniczenia dla zabudowy wynikające z ochrony stanowisk archeologicznych.
- Mało korzystna struktura agrarna gospodarstw; udział gospodarstw rolnych, o powierzchni powyżej 15 ha wynosi 27%, a 33% to gospodarstwa poniżej 5ha.
- Mało korzystna struktura budżetu gminy - wskaźnik udziału dochodów własnych w budżecie gminy wynosi ok. 26 % i jest niższy od średniej krajowej.
- Zmieniająca się na mało korzystną sytuacja demograficzna gminy w zakresie salda

migracji (na przestrzeni lat 2008-2013 odnotowano odpływ ludności) i struktury wiekowej ludności (spadek udziału osób w wieku przedprodukcyjnym o 4% i wzrost ludności w wieku poprodukcyjnym o 0,7%).

- Utrzymujący się dość wysoki poziom bezrobocia wzrost o ok. 5% w stosunku do 2008r, duży udział bezrobotnych bez prawa do zasiłku (ok. 60%) i długi okres pozostawiania bez pracy,
- Niedoinwestowanie w zakresie przetwórstwa rolno - spożywczego, mało wykorzystane możliwości zagospodarowania pól rolnych na miejscu.
- Niska retencja naturalna, zaniedbane nieliczne obiekty małej retencji.
- Elementy infrastruktury tworzące korytarze infrastruktury, co stanowi przestrzenne ograniczenia zagospodarowania, a także stwarza możliwość nadzwyczajnych zagrożeń środowiska:
 - linie elektroenergetyczne WN 110 kV ze strefą 15 m od osi,
 - gazociągi wysokiego ciśnienia z ograniczeniem zagospodarowania w pasie stref kontrolowanych.
- Niewykorzystane walory środowiska kulturowego gminy, brak zagospodarowania turystycznego i rekreacyjnego, słabo rozwinięta obsługa ruchu turystycznego.
- Małe zasoby mienia komunalnego i Skarbu Państwa - dostępnejszych do zagospodarowania przy realizacji przedsięwzięć publicznych. Brak zasobów gruntów komunalnych o znaczeniu strategicznym.
- Mała aktywność planistyczna gminy; brak terenów ofertowych, prawnie przygotowanych, do zainwestowania.

3. IDENTYFIKACJA PROBLEMÓW

- Konieczność zachowania zasobów kulturowych (parki podworskie z zespołami pałacowymi) i walorów krajobrazowych (dolina rz. Płonki, liczne kemy – pagórki morenowe) przy jednoczesnym zagrożeniu wynikającym z przekształceń struktury funkcjonalno -przestrzennej wsi, małej wartości użytkowej i technicznej wielu obiektów oraz braku środków na ich rewitalizację.
- Konieczność zachowania walorów środowiska przyrodniczego: dolina rzeki Płonki - proponowana do prawnej ochrony, dolina rz. Sierpienicy, przy jednoczesnej presji urbanizacyjnej i fragmentacji środowiska poprzez systemy komunikacji oraz szybkim rozwoju działalności gospodarczej stanowiącej źródło utrzymania ludności.
- Niewykorzystanie walorów przyrodniczych, krajobrazowych i kulturowych gminy jako podstawy rozwoju turystyki – niedostatecznie rozwinięta infrastruktura turystyczna, brak zbiornika wodnego.
- Konieczność tworzenia warunków dla rozwoju i restrukturyzacji rolnictwa (przetwórstwo rolno-spożywcze), wielofunkcyjnego rozwoju wsi i alternatywnych źródeł zatrudnienia.
- Wymagana prawem ochrona gruntów rolnych przed przeznaczeniem ich na inne cele traci uzasadnienie ekonomiczne i staje się sprzeczna z interesami właścicieli gruntów (szczególnie wzdłuż dróg wojewódzkiej i krajowej), które podlegają szybkiej urbanizacji ekonomicznej,
- Brak prawnie przygotowanych terenów ofertowych do zainwestowania np. pod działalność gospodarczą.

4. CELE ROZWOJU GMINY STAROŻREBY

W toku prac nad formułowaniem polityki przestrzennej gminy, w wyniku identyfikacji problemów i uwarunkowań, określono cele rozwoju gminy oraz ogólne sposoby działania

prowadzące do ich osiągnięcia. Polityka przestrzenna gminy określająca kierunki zagospodarowania przestrzennego musi uwzględniać zasadę zrównoważonego rozwoju.

Cele rozwoju formułowano w oparciu o potrzeby i aspiracje mieszkańców zintegrowane z zachowaniem równowagi przyrodniczej.

Przedmiotem "Studium" jest określenie polityki przestrzennej gminy, tj. między innymi wskazanie tych obszarów gminy, które są najodpowiedniejsze do pełnienia określonych funkcji.

Zgodnie ze *Strategią Rozwoju Gminy Staroźreby na lata 2014-2020*, która jest planem osiągnięcia długofalowych zamierzeń Gminy, rozwój gminy powinien polegać na możliwie pełnym zaspokojeniu potrzeb społeczności lokalnej, przy jednoczesnym zrównoważonym zagospodarowaniu terenów gminy. Naczelnym celem ukształtowania ładu zintegrowanego jest harmonizacja i równoważenie przemian strukturalnych prowadzących do stopniowej eliminacji dysproporcji oraz kształtowania układów minimalizujących konflikty funkcjonalne, co zapewnia coraz wyższą jakość środowiska i życia oraz efektywność gospodarowania.

MISJA:

EFEKTYWNE ZASPOKAJANIE ZBIOROWYCH POTRZEB MIESZKAŃCÓW GMINY ZAPEWNIAJĄCE
GODNE WARUNKI BYTOWE, ROZWÓJ SPOŁECZEŃSTWA LOKALNEGO
I POCZUCIE STABILIZACJI W PRZYSZŁOŚCI

WIZJA

STAROŻREBY – GMINA ROZWIJAJĄCA SIĘ W OPARCIU O ZASADĘ ZRÓWNOWAŻONEGO
ROZWOJU, ZAPEWNIAJĄCA PRZYJAZNE I GODNE WARUNKI DO ŻYCIA I PRACY, PRZEZ
ROZBUDOWANĄ I DOBRZE FUNKCJONUJĄCĄ INFRASTRUKTURĘ SPOŁECZNĄ I TECHNICZNĄ

Wysoka atrakcyjność osiedleńcza gminy
Wysoka atrakcyjność inwestycyjna gminy

CELE STRATEGICZNE

1. Rozbudowywanie i modernizowanie infrastruktury technicznej i społecznej wpływającej na jakość życia mieszkańców,
2. Rozbudowywanie infrastruktury zapewniającej możliwość aktywnego odpoczynku,
3. Tworzenie warunków do rozwoju przedsiębiorczości,
4. Poprawianie jakości środowiska naturalnego na terenie Gminy m.in. poprzez wykorzystanie odnawialnych źródeł energii.

Powyższe cele wpisują się w cele rozwojowe i kierunki działań określone w Strategii Rozwoju Województwa Mazowieckiego do 2030r. określone w obszarach:

- przemysł i produkcja - rozwój produkcji ukierunkowanej na eksport (. . .) w przemyśle i przetwórstwie rolno-spożywczym,
- przestrzeń i transport – poprawa dostępności i spójności terytorialnej regionu raz kształtowanie ładu przestrzennego
- społeczeństwo – poprawa jakości życia, wykorzystanie kapitału ludzkiego do tworzenia nowoczesnej gospodarki,
- środowisko i energetyka – zapewnienie zdywersyfikowanego zaopatrzenia w energię przy zrównoważonym gospodarowaniu zasobami środowiska,
- kultura i dziedzictwo – wykorzystanie potencjału kulturowego oraz walorów środowiska dla rozwoju gospodarczego i poprawy jakości życia.

II. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY

Według Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego gmina Staroźreby położona jest w obszarze problemowym płockim o najniższym poziomie rozwoju społeczno-gospodarczego, o najniższym dostępie do dóbr i usług, którego głównymi cechami są:

- wysoki udział pracujących w rolnictwie i relatywnie niska przedsiębiorczość,
- odpływ ludności, szczególnie młodych, wykształconych z obszarów wiejskich,
- niedoinwestowanie pod względem infrastruktury technicznej,
- duże predyspozycje do kształtowania powiązań przyrodniczych,
- -pasmo przyrodniczo-kulturowe rzeki Skrwyl.

Dla obszaru tego określono politykę przestrzenną polegającą na ukierunkowaniu zasad zagospodarowania przestrzennego na ożywienie gospodarcze obszaru, poprawę warunków życia i mobilności mieszkańców realizowane m.in. przez:

- koncentrację struktur zurbanizowanych opartych na lokalnych centrach osadniczych z wykształconym poziomem usług podstawowych,
- przełamywanie barier i ograniczeń rozwoju wynikających z powiązań komunikacyjnych obszaru,
- wielofunkcyjne wykorzystanie szans i możliwości tkwiących w zasobach i walorach zagospodarowania przestrzennego: wykorzystanie walorów wartości kulturowych i środowiska przyrodniczego; wykorzystanie pasm przyrodniczo-kulturowych do rozwoju turystyki,
- rozbudowę infrastruktury technicznej i infrastruktury ICT,
- tworzenie pozarolniczych miejsc pracy,
- kompleksowe przygotowanie terenów pod działalność gospodarczą,
- podnoszenie poziomu produkcji rolnej przez rozwój specjalizacji i wdrażanie ekologicznych form produkcji.

Główne kierunki i priorytety zagospodarowania przestrzennego gminy:

- wspieranie i intensyfikacja rolnictwa na terenach o wysokiej jakości rolniczej przestrzeni produkcyjnej
- stwarzanie warunków dla wielofunkcyjnego rozwoju obszarów wiejskich na terenach o zróżnicowanej jakości rolniczej przestrzeni, [w tym wykorzystanie zasobów złóż kopalin](#),
- wspieranie w ramach istniejących struktur przestrzennych rozwoju istniejących zespołów zabudowy siedliskowej z możliwością zabudowy plombowej oraz adaptacji istniejącej zabudowy na cele nieuciążliwej zabudowy mieszkaniowo – usługowej,
- stwarzanie warunków dla rozwoju terenów położonych w pasmach aktywizacji gospodarczej oraz w sąsiedztwie ponadlokalnych układów komunikacyjnych - dotyczy to głównie pasma wzdłuż drogi krajowej: Góra, Dłużniewo, Krzywanice z wykorzystaniem potencjału terenów ofertowych,
- ochrona obszarów cennych przyrodniczo, ich bioróżnorodności oraz walorów krajobrazowych. Zapewnienie ciągłości i zachowanie naturalnego charakteru ciągów ekologicznych oraz warunków ich ekstensywnego użytkowania. Wprowadzenie korytarzy środowiskowych oraz ciągów ekologicznych mających funkcje biocenotyczne oraz zwiększania wodnej retencyjności środowiska i ochronę zlewni źródłowych rzek: Płonki oraz Sierpienicy. Utrzymanie obiektów małej retencji - zbiorników we wsiach Góra, Bylino, Staroźreby, Piączyn, Opatowiec,
- na obszarach zagrożonych deficytem wód zwiększanie naturalnej retencji – wprowadzanie zalesień i zadrzewień, ochrona stawów, oczek wodnych, mokradeł,

- prowadzenie racjonalnej gospodarki rolnej (dostosowanie struktury upraw),
- kompleksowe rozwiązanie gospodarki odpadami oraz gospodarki wodno – ściekowej,
- porządkowanie i odtwarzanie zasobów kulturowych poprzez ich rewitalizację i rewaloryzację.

Dla realizacji celów rozwoju gminy przy występujących określonych uwarunkowaniach tego rozwoju wyodrębniono następujące strefy działań o zróżnicowanych politykach przestrzennych:

1. kształtowanie układów osadniczych

Obejmuje tereny istniejącego i przyszłego zagospodarowania:

- w granicach wsi przeznaczonych do wielofunkcyjnego rozwoju – Staroźreby, Góra (Góra Nowa), Bromierzyk oraz w sąsiedztwie tych wsi,
- w obrębie istniejących i planowanych struktur zabudowy w pozostałych wsiach.

Jest to wydzielona przestrzeń przeznaczona do urbanizacji oraz zasady jej podziału na tereny wielofunkcyjne, niekolizyjne oraz warunki użytkowania tych obszarów. Określenie zasad zagospodarowania ma na celu uczynienie przestrzennych granic inwestowania, wskazanie zasad mieszania funkcji dla sprawniejszego funkcjonowania struktury, a także zapobieżenie niekontrolowanym procesom rozprzestrzeniania się osadnictwa. Rozwiązywanie problemów rozwojowych powinno się odbywać przede wszystkim poprzez odpowiednie wykorzystanie terenów w granicach zurbanizowanych, tworzenie większej zwartości przestrzennej struktury miejscowości. Pozwoli to na zbliżenie dopełniających się funkcji, skrócenie powiązań komunikacyjnych, oszczędniejsze gospodarowanie terenem.

Przekształcenia w tej strefie mają cechy intensyfikacji procesów inwestycyjnych, urbanizacyjnych związanych głównie z rolą wsi Staroźreby jako ośrodka obsługi o charakterze lokalnym (gminnym) oraz z wsią Góra koncentrującą działalność inwestycyjną, mieszkaniową i produkcyjno - usługową. W/w miejscowości predysponowane są do aktywnego wdrażania koncepcji wsi wielofunkcyjnej. W tej strefie uznano funkcje osadnicze za priorytetowe. Ponadto okolice wsi Góra (Krzywanice, Dłużniewo) mogą funkcjonować w ramach strefy potencjalnej aktywizacji gospodarczej z możliwością lokalizacji urządzeń obsługi transportu.

Zagospodarowanie zabezpieczające rozwój strefy, przy uwzględnieniu wymogów przepisów szczególnych dotyczących obszarów i obiektów podlegających ochronie, obejmuje:

- wyznaczenie terenów adaptacji, przekształceń, porządkowania i intensyfikacji istniejącego układu osadniczego obejmującego funkcje mieszkaniowe, usługowe i produkcyjno- składowe. Celem działań w tym obszarze jest intensyfikacja procesów przekształceniowych i rozwój procesów inwestycyjnych związanych z kształtującymi się wielofunkcyjnymi ośrodkami: Staroźreby, Góra (obręb Góra Nowa), Bromierzyk.
- rewaloryzację i promocję historycznej struktury przestrzennej gminy. Celem działań powinno być zahamowanie procesów degradacji struktury zabudkowej i uzyskanie stopniowej poprawy jakości środowiska kulturowego.
- wyznaczenie terenów potencjalnego rozwoju o dominującej funkcji mieszkaniowo-usługowej /MU/ skupionych głównie we wsiach: Staroźreby, Bromierzyk, Góra, Rostkowo, Zdziar Wielki.
- wyznaczenie terenów potencjalnego rozwoju o dominującej funkcji usługowo-produkcyjnej /UP/ skupionych głównie we wsiach: Nowy Bromierzyk, Góra, Krzywanice,
- wyznaczenie terenów potencjalnej aktywizacji gospodarczej z możliwością rozwoju

urządzeń obsługi transportu) /UPT/, skupionych wokół drogi krajowej Nr 10 w miejscowości Dłużniewo.

2. zachowanie i ochrony wartości przyrodniczych i krajobrazowych,

Obowiązuje ochrona przed ekspansją i ograniczenie ekspansji gospodarczej i urbanistycznej, oraz zapewnienie ciągłości systemu ekologicznego, obejmuje ona dolinę rzeki Płonki i tereny przyległe. Jest to rejon charakteryzujący się walorami środowiska przyrodniczego, tworzący system powiązań przyrodniczych, warunkujący właściwe przewietrzanie terenu, utrzymujący stałą retencję wód, wskazany do pozostawienia w stanie najbardziej zbliżonym do naturalnego.

W skład tej strefy wchodzi dolina rzeki Płonki (koncentrująca funkcje związane z gospodarką wodną - utrzymywanie stałej retencji wód, przewietrzaniem terenu, migracją gatunków), zbiorowiska łąkowe (użytki zielone spełniające rolę układów wentylacyjnych i zachowania właściwych stosunków wodnych), kompleksy lasów, użytki rolne, tereny istniejącego i projektowanego układu osadniczego szczególnie we wsiach Zdziar Wielki, Sarzyn /RM, 1MU/, Krawięczyn /RM, US/, Bylino /RM,US/, Płonna /RM/.

Oś strefy stanowi korytarz ekologiczny doliny rzeki Płonki (struktury pasmowe o korzystnych warunkach dla migracji gatunków) funkcjonującej jako powiązanie obszarów węzłowych systemu przyrodniczego.

3. strefa rolniczo - osadnicza

Obejmuje zachodnią, wschodnią i południową część gminy Staroźreby - wysoczyznę polodowcową koncentrującą funkcję rolniczą i osiedleńczą (zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych i mieszkaniowo-usługowa), są to tereny w większości dobrych gleb o dużych walorach przyrodniczych wskazane dla intensywnej produkcji rolnej. Występują w zwartych kompleksach na w miarę rozległych przestrzeniach, korzystne dla wszystkich kierunków upraw ze wskazaniem na intensywne sadownictwo i warzywnictwo, wskazana wielkotowarowa gospodarka rolna oraz komasacja arealów. Ich pełne wykorzystanie wymaga rozwiązania fundamentalnego zagadnienia restrukturyzacji wsi.

Zagospodarowanie zabezpieczające rozwój strefy określono w ramach:

- terenów adaptacji, przekształceń, porządkowania i intensyfikacji istniejącego układu osadniczego o dominującej funkcji zabudowy zagrodowej i mieszkaniowo-usługowej (Przeciszewo, Sędek, Stoplin, Mikołajewo, Słomkowo),
- obszarów z możliwością rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (Przedpełce, Mikołajewo, Dąbrusk, Sarzyn, Mieczyno, Teodorowo, Aleksandrowo, Sędek, Rogowo, Nowa Wieś, Ostrzykowo, Zdziar Mały),
- terenów eksploatacji surowców naturalnych (Sędek, Dąbrusk, Mrówczewo, Rogowo, Nowa Wieś).

III. KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY

Niniejsze "Studium" ustala preferencje dla wiodących funkcji i zasad zagospodarowania terenów w poszczególnych strefach.

Podstawowe kierunki zagospodarowania przestrzennego i dominujące działania w wydzielonych strefach przedstawiono poniżej.

Podane wskaźniki dotyczące zagospodarowania terenów należy stosować z tolerancją do wysokości +/- 20%. Wskaźniki mają charakter postulatywny i winny być doprecyzowane w

miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

1. Kształtowanie układu osadniczego

- tereny adaptacji, przekształceń porządkowania i intensyfikacji istniejącego układu osadniczego o dominującej funkcji mieszkaniowej /MN/,
- tereny adaptacji, przekształceń, porządkowania intensyfikacji istniejącego układu osadniczego o dominującej funkcji usługowej /U/,
- tereny adaptacji, przekształceń, porządkowania intensyfikacji istniejącego układu osadniczego o dominującej funkcji produkcyjno-usługowej /PU/,
- tereny potencjalnego rozwoju o dominującej funkcji mieszkaniowo-usługowej /MU/ skupione głównie we wsiach Staroźreby, Bromierzyk, Góra (Góra Nowa); koncentracja usług w obszarach zurbanizowanych wyklucza usługi uciążliwe dla otoczenia (szkodliwe dla środowiska i zdrowia ludzi oraz mogące pogorszyć stan środowiska), zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji celu publicznego,
- tereny potencjalnego rozwoju o dominującej funkcji usługowo-produkcyjnej /UP/ skupione głównie we wsiach Nowy Bromierzyk, Góra, Krzywanice, związane z aktywizującą rolą ponadlokalnego układu drogowego; dopuszcza się nieznaczny program zabudowy mieszkaniowej dla użytkowników funkcji podstawowej, dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
- tereny potencjalnego rozwoju o dominującej funkcji rekreacyjnej /US/ we wsi Bromierzyk związanej z wykorzystaniem zintegrowanych walorów kulturowych (park podworski) i przyrodniczych (lokalny ciąg ekologiczny),
- kształtowanie wielofunkcyjnej strefy aktywizacji gospodarczej z możliwością urządzeń obsługi transportu /UPT/ wokół drogi krajowej nr 10 w miejscowości Dłużniewo, dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wielkopowierzchniowych obiektów handlowych.

Przyjmuje się następujące standardy w strefie:

- intensywności zabudowy:
 - dla terenów o dominacji funkcji mieszkaniowo-usługowej - 0.4-0.6
 - dla terenów produkcyjno-usługowych 0.2 - 0.8
- maksymalna wysokość budynków 3 kondygnacje, dopuszcza się wyższe na terenach o funkcji produkcyjno-usługowej,
- maksymalny procent zabudowy działki:
 - dla terenów o dominacji funkcji mieszkaniowo-usługowej – 50,
 - dla terenów o dominacji funkcji produkcyjno-usługowej – 70,
- wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
 - dla terenów o dominacji funkcji mieszkaniowo-usługowej – 40%,
 - dla terenów o dominacji funkcji produkcyjno-usługowej – 20%,
- wyposażenie zwartej zabudowy w zbiorcze systemy utylizacji ścieków.

Na terenach leżących w zwartej zabudowie w/w wsi uzupełnianie zabudowy może następować pod warunkiem zachowania istniejącej, wykształconej linii zabudowy w sąsiedztwie, a także uwzględnienia charakteru obiektów chronionych na podstawie przepisów odrębnych. Na terenach historycznych układów ruralistycznych nowe obiekty powinny skalą i charakterem nawiązywać do zabudowy historycznej. Obowiązuje zachowanie istniejącej zieleni nieurządzonej i wykorzystanie jej w planowanym zagospodarowaniu.

- *tereny zabudowy mieszkaniowej, usługowej i mieszkaniowo-usługowej /MN, U, MU/*: wskaźnik intensywności zabudowy brutto 0,2-0,6, max. % zabudowy działki – 50% (zabudowa mieszkaniowa), 60% (zabudowa usługowa), wysokość budynków - do 9m, dla wielorodzinnej i usługowej do 12m), minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40% (MN), 30% (U), minimalna powierzchnia działki 900m² w Starożrebach, 1200 m² w pozostałych miejscowościach,
- *zabudowa usługowo-produkcyjnej i składowej /PU, UP/*: wskaźnik intensywności zabudowy brutto 0,3-0,8, max. procent zabudowy działki – 70%, max. wysokość budynków – 15m. dopuszcza się nieznaczny program zabudowy mieszkaniowej dla użytkowników funkcji podstawowej, dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.
- *tereny zabudowy rekreacyjnej*: wskaźnik intensywności zabudowy brutto 0,1-0,4, max. % zabudowy działki – 40%, powierzchnia biologicznie czynna – min. 50%, maksymalna wysokość budynków do 9m.
- *zabudowa wielofunkcyjna w strefie aktywizacji gospodarczej /UPT/*: wskaźnik intensywności zabudowy brutto 0,3-0,8, max. procent zabudowy działki – 70%, max. wysokość budynków – 15m (budowli bez ograniczeń), dopuszcza się lokalizację wielkopowierzchniowych obiektów handlowych i przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dopuszcza się nieznaczny program zabudowy mieszkaniowej dla użytkowników funkcji podstawowej w formie wbudowanej.

2. zachowanie i ochrona wartości przyrodniczych i krajobrazowych

W strefie tej wyodrębniono:

- tereny kompleksów leśnych,
- tereny cieków wraz z terenami przyległymi i użytki zielone, na których wyklucza się zainwestowanie,
- obszar doliny rz. Płonki o walorach przyrodniczo-krajobrazowych,
- obszary istniejącego zainwestowania gdzie dominują działania porządkowania, przekształceń, likwidacji funkcji uciążliwych oraz obszary istniejącego zainwestowania głównie o funkcji zagrodowej /RM/ i potencjalnego zainwestowania o dominującej funkcji mieszkaniowo-usługowej /1MU/ i rekreacyjnej /US/.

Przekształcenia w tej strefie podporządkowane są ochronie istniejących zasobów przyrodniczych, bioróżnorodności, walorów krajobrazowych i kulturowych i obejmują:

- zachowanie wielkości i wartości ekologicznej istniejących obszarów węzłowych systemu (las, zieleń nieurządzona, zadrzewienia, użytki zielone, doliny rzeki i cieków),
- czynną ochronę ekosystemów leśnych, lądowych, wodnych,
- sanację istniejących chronionych obszarów przyrodniczych (przebudowa lasów, leśne zagospodarowanie nieużytków, przywrócenie czystości rzek, cieków)
- kształtowanie ekologicznego systemu terenów otwartych w obszarze doliny Płonki,
- ochrona krajobrazu naturalnego doliny Płonki, zakaz zmiany ukształtowania powierzchni terenu w pasie szerokości min. 50m od linii brzegowej,
- ochronę obszaru źródłiskowego rzeki,
- zwiększanie naturalnej retencji dolin rzecznych, w tym realizacja obiektów małej retencji, zmniejszanie deficytu wód,
- rozwój turystyki w oparciu o rewaloryzowane obszary przyrodniczo - krajobrazowe – szlaki turystyczne.

Rozwój funkcji osadniczej ograniczono do:

- funkcji mieszkaniowo-usługowej /1MU/ z dopuszczeniem usług z zakresu zaspokojenia podstawowych potrzeb mieszkańców w istniejących skupiskach zabudowy i na wyznaczonych terenach w jej sąsiedztwie,
- funkcji zabudowy zagrodowej /RM /wzdłuż istniejących układów komunikacyjnych i w obrębie rolniczej przestrzeni produkcyjnej z dopuszczeniem rozwoju funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej i usług podstawowych,
- funkcji rekreacyjnej z dopuszczeniem turystycznej, wypoczynkowej /US/ nie kolidującej z wymaganiami środowiska przyrodniczego w zakresie ochrony walorów przyrodniczych i krajobrazowych – Zdział Wielki, Krawięczyn, Bylino, a także dopuszczonej w ramach planowanej zabudowy mieszkaniowo-usługowej oraz w oparciu o zabudowę zagrodową,
- na terenach rolnych dopuszcza się sytuowanie zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej w bezpośrednim sąsiedztwie siedlisk istniejących w formie zabudowy rozproszonej.

Wprowadzanie funkcji osadniczych pod warunkiem ich zrównoważenia ze środowiskiem przyrodniczym i istniejącymi strukturami przestrzennymi.

Ze względu na walory przyrodniczo - krajobrazowe zalecana jest zabudowa ekstensywna; dla terenów osadnictwa określono wskaźniki zabudowy działki w zależności od funkcji 40% (zabudowa mieszkaniowa), 50% (zabudowa usługowa), 30% (zabudowa rekreacyjna). Zalecane jest stosowanie form architektonicznych i struktury zabudowy umożliwiających swobodny przepływ powietrza i migracje gatunków. Konieczne jest też wyposażenie terenów w systemy utylizacji ścieków oraz wykorzystanie paliw i technologii ekologicznych w gospodarce cieplnej. Obowiązują ograniczenia w lokalizacji inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska m.in.:

- zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem realizacji inwestycji celu publicznego,
- ograniczenie wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu - przywracanie naturalnej rzeźby terenu,
- ochrona brzegów rzeki przed zabudową - zakaz lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 50m od linii brzegów rzeki.

Dla terenów planowanego osadnictwa proponuje się następujące standardy zabudowy:

- *tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej*: wskaźnik intensywności zabudowy brutto 0,2-0,4, max. % zabudowy działki – 40%, wysokość budynków mieszkalnych i usługowych – do 9m, minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50%, minimalna powierzchnia działki 1000m²,
- *tereny zabudowy zagrodowej*: dopuszcza się lokalizację funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowych służących zaspokojeniu podstawowych potrzeb mieszkańców i obsłudze rolnictwa, wskaźnik intensywności zabudowy brutto 0,1-0,4, max. % zabudowy działki – 40%, wysokość budynków – do 9m,
- *tereny zabudowy rekreacyjnej*: wskaźnik intensywności zabudowy brutto 0,1-0,3, max. % zabudowy działki – 30%, powierzchnia biologicznie czynna – min. 60%, maksymalna wysokość budynków do 8,5m, minimalna powierzchnia działki 1200m²

Dopuszcza się odstępstwa dla przyjętych parametrów w wysokości +/- 20%.

W celu racjonalnego kształtowania środowiska przyrodniczego w tej strefie zaproponowano:

- obszary uzupełnień struktury ekologicznej (zalesianie i zadrzewienia gruntów) – łącznikowe wzdłuż doliny, w obszarze zlewni źródłowej,
- zwiększanie naturalnej retencji – wprowadzanie zalesień i zadrzewień, ochrona oczek wodnych, stawów,
- rozwój funkcji rolniczej w tej strefie w oparciu o ekologizację rolnictwa (rozwój rolnictwa ekologicznego i integrowanego).

Zaleca się stosowanie chemicznych środków ochrony roślin oraz nawozów mineralnych w rozmiarze niezbędnie koniecznym i w optymalnym zestawieniu i wyborze dostosowanym do warunków glebowych i klimatycznych.

W ramach promocji funkcji turystyczno - rekreacyjnych gminy wyznaczono:

- krajobrazowe ścieżki rowerowo-piesze przez dolinę Płonki i jej sąsiedztwo,
- tereny zabudowy rekreacyjnej we wsi Zdziar Wielki, Krawięczyn, Bylino, Bromierzki oraz możliwość rozwoju agroturystyki i funkcji usługowej rekreacyjnej w oparciu o istniejące siedliska.

3. Strefa rolnicza - osadnicza

Zadaniem podstawowym jest określenie działań przekształceniowych, z których studium wyróżnia:

- dla terenów rolniczej przestrzeni produkcyjnej rozwój sieci osadniczej należy ograniczyć do wyznaczonych układów zabudowy o dominującej funkcji zabudowy zagrodowej /RM/ i mieszkaniowo-usługowej /2MU/ z dopuszczeniem funkcji usługowej głównie w zakresie usług zaspakajających podstawowe potrzeby mieszkańców oraz obsługi rolnictwa. Obowiązuje wykluczenie rozwoju nowej zabudowy na wskazanych wartościowych kompleksach rolniczych za wyjątkiem zabudowy zagrodowej i obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych dla rolników posiadających gospodarstwo rolne o powierzchni powyżej średniej w gminie. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (na terenach istniejącego i planowanego zainwestowania) za wyjątkiem inwestycji celu publicznego.
- promowanie nierolniczej aktywności gospodarczej na terenach wiejskich - rozwój źródeł dochodu nie związanych bezpośrednio z produkcją rolną; m.in. eksploatacja kopalni: Sędek, Dąbrusk, Przeciszewo, Mrówczewo, Rogowo, Nowa Wieś,
- preferencje dla lokalizacji działalności produkcyjno - usługowej związanej z przetwórstwem rolno - spożywczym. Uciążliwość funkcji musi być ograniczona do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
- dopuszcza się sytuowanie zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej w sąsiedztwie siedlisk już istniejących w formie zabudowy rozproszonej.
- zalesianie i zadrzewianie gruntów o niskich klasach bonitacyjnych i tworzenie gospodarstw leśnych,
- obszary, na których dopuszcza się rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł - w miejscowościach Przedpełce, Mikołajewo, Dąbrusk, Sarzyn, Mieczyno, Teodorowo, Aleksandrowo, Sędek, Rogowo, Nowa Wieś, Ostrzykowo, Zdziar Mały, z zachowaniem odpowiednich stref ochronnych od zabudowy, dolin rzek i cieków oraz lasów i zwartych kompleksów zadrzewień. Na pozostałych terenach strefy dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń wykorzystujących odnawialne źródła energii o mocy do 50kW i wysokości do 30m oraz innych urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł – mikroinstalacji

- służących gospodarstwu rolnym z zachowaniem prawidłowej odległości od zabudowy (wynikającej z ochrony akustycznej), dolin cieków i lasów (wynikającej z ochrony walorów przyrodniczych) oraz od elementów infrastruktury transportowej i technicznej. Obowiązuje zakaz lokalizacji turbin wiatrowych w obszarach o wysokich walorach przyrodniczych i kulturowych,
- dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł z zakresu farm fotowoltaicznych (m.in. Bromierzyk Nowy),
- w obszarze rolniczej przestrzeni produkcyjnej obowiązuje zakaz sytuowania obiektów związanych z obsługą produkcji w gospodarstwach hodowlanych w odległości mniejszej niż 500m od terenów istniejącej i wyznaczonych terenów potencjalnej zabudowy mieszkaniowej.

W ramach ochrony systemu ekologicznego terenów rolnych wyznaczono tereny na których również wyklucza się zabudowę (ciągi ekologiczne) związane z dolinami cieków i użytkami zielonymi. Są to tereny spełniające ważną dla gminy funkcję układów wentylacyjnych i odwadniających.

W strefie przyjmuje się następujące standardy zagospodarowania:

- *tereny zabudowy z dominującą funkcji zagrodowej /RM/*: dopuszcza się lokalizację funkcji mieszkaniowej, usługowych służących zaspokojeniu podstawowych potrzeb mieszkańców i obsłudze rolnictwa, wskaźnik intensywności zabudowy brutto 0,1-0,4, max. % zabudowy działki – 50%, wysokość budynków – do 9m,
- *tereny zabudowy z dominującą funkcji mieszkaniowo-usługowej /2MU/*: dopuszcza się lokalizację funkcji usługowych podstawowych i służących obsłudze rolnictwa, wskaźnik intensywności zabudowy brutto 0,2-0,5, max. % zabudowy działki – 50%, wysokość budynków – do 9m.
- *tereny eksploatacji kopalni* – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi, wskaźnik intensywności zabudowy brutto ok. 0,1 max. % zabudowy działki – 5%.
- *Obszary rozmieszczenia urządzeń wykorzystujących odnawialne źródła energii ze strefami ochronnymi* - ograniczenie zabudowy do obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i teletechnicznej związanej z funkcjonowaniem urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, parametry techniczne uwarunkowane doborem odpowiedniej technologii, minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10%; w *strefach ochronnych* dopuszcza się sytuowanie obiektów związanych z produkcją rolniczą nie podlegających ochronie akustycznej, wskaźnik intensywności zabudowy brutto 0,1-0,3, max. % zabudowy działki – 40%, wysokość obiektów do 7m, minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50%.

Dopuszcza się odstępstwa dla przyjętych parametrów w wysokości +/- 20%.

Obiekty budowlane i związane z nimi urządzenia należy projektować w sposób zapewniający formę architektoniczną dostosowaną do krajobrazu i otaczającej zabudowy.

4. Tereny wyłączone spod zabudowy

Wskazuje się obszary wyłączone z zabudowy i z ograniczeniami dla zabudowy pozostające w dotychczasowym użytkowaniu:

- lasy,
- lokalne ciągi ekologiczne związane z dolinami rzek, cieków i użytkami zielonymi. Są

- to tereny spełniające ważną dla gminy funkcję układów wentylacyjnych i odwadniających,
- wody powierzchniowe – dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń związanych z gospodarką rolną,
 - obszary szczególnego zagrożenia powodzią wzdłuż rzeki Płonki,
 - pasy terenu dla rozbudowy odcinków dróg związanych z udrożnieniem i rozwojem ponadlokalnego układu komunikacyjnego,
 - ograniczeniami zabudowy i zagospodarowania terenu objęte są pasy terenu wzdłuż liniowych urządzeń infrastruktury technicznej: linii elektroenergetycznych 110kV i gazociągu wysokiego ciśnienia,
 - tereny gleb klas bonitacyjnych I-III – ograniczenie realizacji inwestycji nierolniczych.

IV. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, OCHRONY PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

1. Ochrona przyrody i krajobrazu

Na terenie gminy Staroźreby prawne formy ochrony przyrody reprezentowane są przez:

- 2 pomniki przyrody - grupy drzew w miejscowości Staroźreby. Drzewami pomnikowymi są jesion wyniosły i kasztanowiec biały oraz dąb szypułkowy.
- użytek ekologiczny położony w miejscowościach Zdział Wielki o łącznej powierzchni 1,2ha, ochronie podlega teren zadrzewiony.

Walory przyrodniczo-krajobrazowe posiada dolina rzeki Płonki stanowiąca główny ciąg ekologiczny gminy.

W ramach zachowania i ochrony wartości przyrodniczych, krajobrazowych i kulturowych wyróżniono:

- tereny rzeki Płonki, Sierpienicy i cieków wraz z terenami przyległymi, użytki zielone (lokalne ciągi ekologiczne), kompleksy leśne,
- zespoły dworsko-parkowe we wsiach: Staroźreby, Bromierzyk, Góra,
- parki podworskie: Bromierz, Opatówiec.

Przekształcenia w tej strefie podporządkowane są ochronie istniejących zasobów przyrodniczych, bioróżnorodności, walorów krajobrazowych i kulturowych i obejmują:

- zachowanie wielkości i wartości ekologicznej istniejących obszarów węzłowych systemu (lasy, zieleń nieurządzona, zadrzewienia, użytki zielone, doliny rzek i cieków)
- sanację istniejących chronionych obszarów przyrodniczych (przebudowa lasów, leśne zagospodarowanie nieużytków, przywrócenie zadawalającej jakości wód rzek, cieków)
- kształtowanie ekologicznego systemu terenów otwartych w strefie ochrony krajobrazu naturalnego – zapewnienie ciągłości systemu ekologicznego,
- rozwój turystyki w oparciu o rewaloryzowane obszary przyrodniczo - krajobrazowe.

W celu racjonalnego kształtowania środowiska przyrodniczego zaproponowano:

- obszary uzupełnień struktury ekologicznej (zalesianie i zadrzewienia gruntów) w okolicach wsi Sarzyn, Bromierz, Przedbórz, teren źródliskowy rz. Płonki, Sierpienicy,
- zmniejszenie deficytu wód powierzchniowych, zwiększenie zasobów wodnych i poprawa ich jakości.

2. Kierunki użytkowania zasobów przyrodniczych

Obszary o walorach przyrodniczo-krajobrazowych – dolina rz. Płonki

Obszary chronione pod względem przyrodniczym i krajobrazowym pozostają w gospodarczym użytkowaniu, którego intensywność uzależniona jest od reżimu ochronnego. Należy zauważyć, że ochrona niektórych gatunków i siedlisk uzależniona jest od interwencji ludzi, np. tradycyjnego sposobu zagospodarowania obszaru. Obszary przyrodnicze są umiejscowione w konkretnej przestrzeni geograficznej, gospodarczej i społecznej – proponowane zarządzanie musi uwzględniać te uwarunkowania. Ochrona środowiska to czynnik warunkujący nie tylko jakość życia, ale także szansa na uzyskanie większych korzyści gospodarczych i społecznych, z tytułu racjonalnego wykorzystania znacznych zasobów różnorodności biologicznej (np. przez rozwój turystyki, lepsze wykorzystanie potencjału biologicznego gleb). Głównym narzędziem rozwoju obszarów chronionych i predysponowanych do ochrony jest zrównoważony rozwój poprzez stosowanie dobrych praktyk gospodarowania. Dla najistotniejszych sektorów działania oznacza to:

- w rolnictwie – stosowanie dobrych praktyk rolniczych, wprowadzanie rolnictwa ekologicznego, zalesianie gruntów rolnych o słabych glebach, podatnych na erozję,
- w leśnictwie - wzrost lesistości, renaturalizacja obszarów leśnych (w tym obszarów wodno-błotnych), poprawa stanu zdrowotnego lasu, tworzenie Leśnych Kompleksów Promocyjnych,
- w turystyce - tworzenie stref buforowych wokół obszarów wrażliwych, wspieranie rozwoju zróżnicowanych form turystyki, wprowadzanie w obiektach turystycznych nowoczesnych, przyjaznych środowisku technologii.

Dla obszarów tych obowiązują następujące zasady gospodarowania:

- zakazuje się lokalizowania wszelkich inwestycji mogących wpłynąć niekorzystnie na którykolwiek z komponentów środowiska lub będących uciążliwymi dla otoczenia, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego, jeśli nie ma możliwości sytuowania ich na pozostałym obszarze gminy,
- zlikwidowanie szkodliwego oddziaływania obiektów uciążliwych dla środowiska
- ograniczenie pozyskiwania kopalin w rozmiarze powodującym istotne zmiany w krajobrazie
- nakazuje się zrekultywowanie gruntów zdewastowanych,
- nakazuje się prowadzenie racjonalnej gospodarki leśnej,
- nakazuje się ochronę zadrzewień śródpolnych i kompleksowe zadrzewianie wsi.

Ochrona istniejących zasobów przyrodniczych i kulturowych obejmuje czynną ochronę ekosystemów leśnych, lądowych, wodnych realizowaną między innymi poprzez działania:

- zachowanie, ochrona i kształtowanie korytarza ekologicznego rzeki Płonki, rewitalizacja doliny rzeki, ochrona brzegów przed zabudową i niszczeniem szaty roślinnej,

- zachowanie, utrzymanie ciągłości ekosystemów leśnych poprzez niedopuszczenie do ich nadmiernego użytkowania, w tym gospodarczego i rekreacyjnego,
- prowadzenie czynnych zabiegów ochronnych, szczególnie zalesień z uwzględnieniem mozaikowości i różnorodności siedlisk,
- ochrona stanowisk chronionych gatunków roślin, zwierząt i grzybów i ich siedlisk,
- utrzymanie trwałych użytków zielonych w ramach zwykłej, dobrej praktyki rolniczej,
- ochrona zieleni wiejskiej: zadrzewień, zakrzewień, kształtowanie zróżnicowanego krajobrazu rolniczego poprzez ochronę i formowanie nowych zadrzewień śródpolnych i przydrożnych,
- zachowanie śródpolnych torfowisk, zabagnień, oczek wodnych, zbiorowisk wydmych, muraw napiaskowych,
- rekultywacja terenów powyrobiskowych,
- zachowanie i ochrona zbiorników wodnych wraz z pasmem roślinności okalającej, tworzenie stref buforowych wokół zbiorników w postaci pasów zadrzewień, zakrzewień, szuwarów, tworzenie naturalnej obudowy biologicznej cieków,
- prowadzenie prac regulacyjnych i utrzymaniowych rzeki tylko w zakresie niezbędnym dla rzeczywistej ochrony przeciwpowodziowej,
- zwiększanie retencji wodnej, wznoszenie nowych budowli piętrzących na ciekach, rowach, kanałach powinno być poprzedzone analizą bilansu wodnego zlewni,
- zakaz lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 50m od linii brzegowej rzeki za wyjątkiem obiektów dopuszczonych przepisami odrębnymi,
- prowadzenie działalności gospodarczej i społecznej zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju – działalność nie może powodować pomniejszenia lub utraty wartości przyrodniczych i krajobrazowych,
- pomniki przyrody podlegają ochronie aż do ich samoistnego całkowitego rozpadu, obowiązuje zakaz niszczenia, uszkodzania i przekształcania obiektów.

Główną osią ekologiczną gminy Staroźreby jest dolina rzeki Płonki. Charakteryzują się one mniej korzystnymi warunkami klimatu (rynnny spływu chłodnego wilgotnego powietrza) i złożonymi warunkami podłoża budowlanego (tarasy zalewowe). Powinna stanowić teren otwarty, nieprzegrodzony intensywną zabudową ani utrudniającymi swobodne i prawidłowe warunki przewietrzania innego typu przegrodami ze względu na pełnienie roli układu wentylacyjno-odwadniającego. Stanowi podstawę formowania lokalnego i regionalnego układu przestrzeni otwartych i zabezpiecza kształtowanie zewnętrznych powiązań ekologicznych.

Zasoby wodne

Sieć hydrograficzna gminy Staroźreby należy do zlewni rzeki Wkry, Skrwy Prawej i Wisły. Środkową i wschodnią część gminy odwadnia rzeka *Płonka* - dopływ Wkry, natomiast zachodnią i północno- zachodnią odwadnia system dolin, których wody zbiera rzeka Sierpienica – dopływ Skrwy Prawej. Na terenie gminy występują obszary źródłiskowe 4 rzek: Płonki, Dobrzycy, Sierpienicy, Mołtawy.

Doliny rzek są obszarem koncentracji dopływów wód powierzchniowych i wód gruntowych. Sieć hydrograficzną gminy zasilają wody pochodzące z wiosennych roztopów i opadów deszczowych. W znacznym też stopniu wody powierzchniowe zasilane są wodami gruntowymi, zwłaszcza na obszarach gdzie w podłożu występują osady łatwo przepuszczalne - piaski. Rzeka Płonka na obszarze gminy nie stanowi zagrożenia powodziowego.

Rzekę *Płonkę* według ostatnich badań z 2009r. charakteryzowała klasa elementów biologicznych I (stan b. dobry), klasa elementów fizykochemicznych – stan poniżej dobrego i potencjał ekologiczny – umiarkowany.

Wody rzeki *Sierpienicy* były badane w okolicach Drobina, ostatnio w roku badawczym 2014 r. Klasyfikacja przedstawia się następująco:

- klas elementów biologicznych - V (stan zły),
- ogólny stan zły

wody gruntowe i podziemne

Na terenie gminy można wyróżnić kilka *czwartorzędowych* poziomów wodonośnych. Poziomy te występują na głębokości około 81,0 – 98,0m ppt., 55,0-78,0m ppt., 40-55,0m ppt., 28-51,0m ppt. Są to na ogół wody pod ciśnieniem hydrostatycznym. Płytsze poziomy wodonośne występują na głębokości około 10m ppt i pochodzą z soczew, lub żył wypełnionych piaskami organicznymi i osadami trudniej przepuszczalnymi (glinami, łąłami). Występują one również pod ciśnieniem hydrostatycznym. Doliny rzeczne, roztopowe i zagłębienia terenu charakteryzują się płytkim występowaniem wód gruntowych w strefie głębokości 0-1m p.p.t.

Na powierzchni wysoczyzny polodowcowej zwierciadło wód gruntowych występuje na głębokości około 2-3m p.p.t. i głębiej. Mają miejsce również sączenia przypowierzchniowe, a w czasie wiosennych roztopów – wierzchówki na głębokości 2m p.p.t. Wyższe partie wysoczyzny polodowcowej zbudowane z osadów łatwiej przepuszczalnych (piaski) charakteryzują się występowaniem wód gruntowych na znacznej głębokości..

Główny *użytkowy poziom wodonośny* występuje w utworach czwartorzędowych na głębokości 15-50m, jedynie w południowo-zachodniej części gminy w strefie 50-150m. Jakość wody jest dobra - II klasa - wymagająca uzdatnienia do celów pitnych, a w środkowej części w pasie płn.-płd. nawet I klasa. W najbliższym punkcie krajowego monitoringu wód podziemnych znajdującym się w Krzykosach (gmina Bulkowo) odnotowano (2000r.) Ia klasę czystości zwykłych wód podziemnych w utworach czwartorzędowych. Potencjalna wydajność typowej studni kształtuje się w granicach 30-120m³/h, jedynie na krańcach płn-wsch i płd-zach. jest niska do 30m³/h. Zasoby dyspozycyjne wody w granicach gminy wynoszą (na podstawie ujęć o zatwierdzonych zasobach eksploatacyjnych) 284,0 m³/h.

Gmina Starożreby znajduje się w granicach GZWP – Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215A (południowa część gminy) i 215 (środkowa i północna część). Są to zbiorniki wód w ośrodku porowym występujących w osadach trzeciorzędowych wyróżnionych jako Subniecka Warszawska (część centralna) i Subniecka Warszawska. Średnia głębokość ujęć czerpiących wodę z tej jednostki wynosi 160-180m . Znaczna głębokość zbiorników decyduje o stosunkowo dobrej izolacyjności wód od powierzchni i ich dużej waloryzacji - mała wrażliwość na wpływ czynników antropogenicznych - struktury hydrogeologiczne są dobrze izolowane (wysoczyzna).

Poprawa jakości wód powierzchniowych i podziemnych będzie realizowana poprzez działania:

- rozwój i modernizację infrastruktury ochrony środowiska,
- ograniczenie punktowych źródeł zanieczyszczeń (likwidacja nieszczelnych szamb, złe magazynowanych przyzłm obornika),
- ograniczenie spływu zanieczyszczeń azotowych,
- optymalizację zużycia wody do celów bytowo-gospodarczych i przemysłowych,
- objęcie ochroną obszarów perspektywicznych dla zaopatrzenia ludności w wodę – dokumentacja hydrogeologiczna dla Głównego Zbiornika Wód Podziemnych.

W obszarach źródliskowych rzeki Płonki, Sierpienicy, Dobrzycy, Mołtawy działania powinny zmierzać do :

- pozostawienia w dotychczasowym użytkowaniu, jako terenów otwartych łąk i zadrzewień,
- ochrony i zwiększenia bogactwa bioróżnorodności flory i fauny,
- zwiększania lesistości i zadrzewień,
- aktywnej ochrony przed zanieczyszczeniem wód, gleby i powietrza,
- utworzenie bariery biogeochemicznej w ramach ochrony przed intensywnym użytkowaniem rolniczym oraz objęcie systemem kanalizacji sanitarnej wsi położonych w obszarze zlewni,
- racjonalne gospodarowanie istniejącymi zasobami wód,
- monitoringu stanu czystości wód.

Powietrze

Gmina charakteryzuje się dobrymi warunkami higieny atmosfery, głównie ze względu na:

- obecność rozległych terenów rolnych, obszarów leśnych i innych terenów czynnych biologicznie (dolina rzeki Płonki),
- brak na jej terenie większych lokalnych emitorów zanieczyszczeń,
- położeniem w strefie mazowieckiej - strefa mazowiecka do której należy obszar gminy, na podstawie kryteriów ustanowionych w celu:

1. ochrony zdrowia dla zanieczyszczeń:

- SO₂, NO₂, CO, C₆H₆, Pb, As, Cd, Ni, O₃ zalicza się do klasy A,
- PM₁₀, PM_{2.5}, B/a/P zalicza się do klasy C.

2. ochrony roślin dla zanieczyszczeń:

- SO₂, NO_x, O₃ zalicza się do klasy A.

W strefie mazowieckiej doszło do przekroczenia obowiązujących standardów jakości powietrza. Strefa ta zakwalifikowana została do opracowania Programów Ochrony Powietrza z uwagi na imisję pyłu PM₁₀, PM_{2.5} przekraczającą poziom dopuszczalny (kryterium ochrona zdrowia) oraz imisję benzo(a)pirenu przekraczającą poziom docelowy (kryterium ochrona zdrowia). Dla pozostałych zanieczyszczeń standardy imisyjne były dotrzymane.

Podstawową przyczyną przekroczeń pyłów PM₁₀, PM_{2,5} i benzo(a)pirenu jest emisja powierzchniowa – związana głównie z ogrzewaniem mieszkań („niską emisją” z indywidualnych i lokalnych źródeł ciepła) oraz emisja liniowa związana z ruchem pojazdów i spalaniem paliw:

- na drodze krajowej nr 10 o natężeniu ruchu 9072 pojazdów na dobę ,
- na drodze wojewódzkiej Nr 567 o natężeniu ruchu 4815 poj. na dobę.

Utrzymanie dotychczasowej jakości powietrza będzie osiąganę przez działania:

- ograniczanie wielkości emisji zanieczyszczeń komunikacyjnych,
- ograniczanie emisji ze źródeł komunalnych,
- ograniczanie poziomu hałasu emitowanego przez środki transportu wzdłuż głównych dróg,
- dalszą gazyfikację terenu gminy.

W ramach lokalnej polityki ochronnej podejmowane będą sukcesywnie modernizacje źródeł ciepła (przejście na ekologiczne nośniki energii, w tym na ogrzewanie gazowe).

Ograniczenie wpływu zanieczyszczeń powietrza spowodowanych tranzytowym ruchem samochodowym na zabudowę zlokalizowaną przy drodze krajowej zostanie złagodzone przez modernizację drogi, planowaną drogę ekspresową, wyznaczenie w planach miejscowych odpowiednich linii zabudowy.

Krajobraz

Kształtowanie zalesień i zadrzewień zalicza się do najważniejszych działań na rzecz rekonstrukcji krajobrazu. Połączenia obszarów chronionych poprzez doliny rzeczne, obniżenia terenowe, pasma zadrzewień śródpolnych i śródłukowych tworzą korytarze ekologiczne. Typem środowiska, który charakteryzuje wysoki stopień naturalności szaty roślinnej oraz różnorodność zbiorowisk i bogactwa gatunkowego flory i fauny są środowiska wodne i podmokłe, w tym bagna i torfowiska i obniżenia terenowe z roślinnością wodną i szuwarową.

Zachowaniu podlegać będzie struktura krajobrazu: drobnopowierzchniowa mozaika łąk, kęp zadrzewień i zakrzewień, sadów, pól uprawnych oraz lasów, w szczególności m.in. poprzez:

- stosowanie następujących kategorii dolesień: powiększanie istniejących kompleksów, uzyskanie większej zwartości kompleksów, zalesienia łącznikowe,
- kształtowanie krajobrazu rolniczego: wprowadzanie pasmowo i grupowo zadrzewień śródpolnych,
- zachowanie łąk,
- obudowa linii brzegowej zbiorników wodnych i cieków,
- kształtowanie lokalnych ciągów ekologicznych,
- ochrona wyróżniających się wizualnie form geomorfologicznych - Rogówko,
- tworzenie zalesień stref źródłiskowych rzeki Płonki, Sierpienicy,
- optymalizacja układu osadniczego, ograniczanie rozpraszania zabudowy,
- roślinność towarzysząca zabudowie wiejskiej i usługowo-produkcyjnej (zieleń izolacyjna), określenie stref buforowych między zabudową mieszkaniową, a z zakresu aktywizacji gospodarczej.

Z punktu widzenia ekologii krajobrazu za korzystną można uznać drobnoprzestrzenną, mozaikową strukturą pól, łąk, lasów, wód powierzchniowych i osadnictwa wiejskiego.

3. Ochrona krajobrazu kulturowego

Zachowanie krajobrazu kulturowego wyrażającego współpracę człowieka i przyrody jest bardzo ważne, ale nie może nadmiernie ograniczać działalności gospodarczej. Kreatywne kształtowanie lub odtworzenie krajobrazu jest bardziej istotne niż ochrona stanu obecnego.

W gminie Staroźreby walory krajobrazu kulturowego związane są z zespołami dworsko-parkowymi, parkami podworskimi i ich otoczeniem, obiektami sakralnymi.

Elementami krajobrazu kulturowego są:

- zespół pałacowy – pałac i park w Staroźrebach.
- zespół dworski - dwór i park w Górze.
- zespół dworski - dwór i młyn – spichlerz w Bromierzyku.,
- zespół dworski - dwór i park w Bromierzu.
- młyn wodny w Bylinie,
- cmentarze we wsi Góra, Staroźreby ,
- zieleń przydrożna.

Celem działań powinno być zahamowanie procesów degradacji struktury zabytkowej szczególnie zespołów dworsko - parkowych, a następnie uzyskanie stopniowej poprawy jakości środowiska kulturowego.

Działania na w/w obszarach obejmują:

- ochrona i kreatywne kształtowanie krajobrazów,
- opracowanie zintegrowanych strategii ochrony dziedzictwa,

- utrzymanie i kreatywna przebudowa i odbudowa zespołów zabudowy wiejskiej,
- usprawnienie koordynacji działań inwestycyjnych, które wpływają na krajobraz,
- promocja nowoczesnych budynków o wysokiej wartości architektonicznej.

Zasady ochrony krajobrazu

- zabezpieczenie właściwego wglądu na zabytki i ich otoczenie przez określenie nieprzekraczalnych gabarytów zabudowy,
- ograniczenie wznoszenia nowych kubatur w granicach zespołów dworsko-parkowych,
- wyznaczenie stref ochrony krajobrazu w celu zabezpieczenia właściwego eksponowania i otoczenia zespołów zabytkowych,
- zahamowanie procesów degradacji i zachowanie struktury zabytkowej przez: remonty obiektów, rewaloryzację zespołów dworsko-parkowych,
- pielęgnację i rewitalizację parków z udostępnieniem ich na cele wypoczynkowe i dydaktyczne (np. Bromierzyk),
- porządkowanie przestrzeni z chaosu reklam,
- ochrona konserwatorska krajobrazu kulturowego obejmuje m.in.:
 - a) zachowanie historycznego rozplanowania dróg, zabytków, ukształtowania terenu, zieleni, rozplanowania siedlisk,
 - b) realizacja zabudowy o funkcji nieantagonistycznej, nieniszczącej w stosunku do występującej oraz w formie drobnoskalowej - w nawiązaniu do skali i charakteru zabudowy historycznej - podporządkowanie i zharmonizowanie nowej zabudowy w stosunku do istniejących historycznych form,
- w ramach ochrony krajobrazu kulturowego należy dążyć do:
 - utrzymania ciągłości przestrzennej i funkcjonalnej obszarów o wartościach przyrodniczych i krajobrazowych – dolina Płonki,
 - restauracji lub odtworzenia zabytkowych elementów krajobrazu urządzonego (rewaloryzacja zespołów dworsko-parkowych), obsadzanie charakterystycznymi gatunkami drzew,
 - ochrony krajobrazu naturalnego związanego z historycznym założeniem,
 - ochrony form i sposobów użytkowania terenów (zachowanie zasadniczych elementów historycznego rozplanowania) takich jak: układ dróg, grobli, cieków wodnych, stawów, alej, zadrzewień śródpolnych, dawnych zasad zabudowy,
 - zlikwidowanie elementów dysharmonizujących lub zastosowanie zielonych przesłon,
 - współczesna zabudowa winna być poddana szczególnym rygorom w zakresie sposobu lokalizacji, kształtowania bryły i elewacji, (dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali i bryły obiektów),
 - zasady zagospodarowania na terenach przyległych do granic parków i cmentarzy powinny zapewniać właściwą ich ekspozycję.

Działania inwestycyjne w strefie ochrony krajobrazu kulturowego wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

V. OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW.

Wiedza o historycznych korzeniach gminy jest jednym z istotnych czynników jej tożsamości. Właściwe wyeksponowanie i wykorzystanie świadectwa historycznej ciągłości rozwoju gminy wpływać będzie na obywatelskie postawy mieszkańców. Stanie się również magnesem dla ruchu turystycznego - a więc jednym z ważniejszych czynników gospodarczej aktywności gminy.

Celem rozwoju gminy powinna być kreatywna ochrona walorów kulturowych i ich wyeksponowanie.

Zasoby środowiska kulturowego na obszarze gminy reprezentowane są poprzez:

Zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków:

- **Bromierzyk**
 - Zespół dworski wpisany do rejestru decyzją ***nr 563 z dnia 31.08.1987r.*** w skład którego wchodzi:
 - a) Dwór murowany
 - b) Dawny młyn parowy obecnie spichlerz
 - c) Park dworski krajobrazowy
- **Nowa Góra**
 - Zespół kościelny wpisany do rejestru decyzją ***nr 237 z dnia 29.01.1979r.*** w skład którego wchodzi:
 - a) Kościół parafialny p. w. św. Jakuba Apostoła
 - b) Dzwonnica murowana
 - c) Cmentarz przykościelny – teren wokół kościoła
 - Zespół dworski w skład którego wchodzi:
 - a) Dwór murowany wpisany do rejestru decyzją ***nr 573 z dnia 22.05.1975r.***
 - b) Park podworski - krajobrazowy wpisany do rejestru decyzją ***nr 236 z dnia 02.09.1987r.***
- **Staroźreby**
 - Zespół kościelny wpisany do rejestru decyzją ***nr 457 z dnia 16.09.1978r.*** w skład którego wchodzi:
 - a) Kościół parafialny p. w. św. Aniołów Stróżów
 - b) Dzwonnica murowana
 - c) Teren w obrębie muru cmentarnego
 - Dawny zajazd obecnie dom mieszkalny wpisany do rejestru decyzją ***nr 144 z dnia 30.03.1962r.***
 - Zespół architektoniczno-parkowy wpisany do rejestru decyzją ***nr 31 z dnia 25.01.1958r.*** w skład którego wchodzi:
 - a) Pałac murowany
 - b) Lamus
 - c) Park
 - d) Brama wjazdowa.

Zabytki nieruchome objęte innymi formami ochrony

– Wojewódzka Ewidencja Zabytków i Gminna Ewidencja Zabytków –

- **Bromierz**
 - Dwór murowany
 - Park podworski

- **Bylino**
 - Młyn wodny - drewniany
- **Nowa Góra**
 - Cmentarz grzebalny rzymsko-katolicki
- **Opatówiec**
 - Park
- **Piączyn**
 - Park
- **Przedpelce**
 - Wiatrak - obecnie młyn elektryczny
- **Rogowo**
 - Wiatrak - obecnie młyn elektryczny
- **Staroźreby**
 - Młyn murowany
 - Młyn parowy - murowany
 - Wiatrak drewniany
 - Układ ruralistyczny

Rozpoczynając prace związane z przebudową lub remontem obiektów znajdujących się w wyżej przedstawionym spisie zabytków nieruchomych objętych ochroną konserwatorską należy skonsultować i zasięgnąć opinii Wojewódzkiego Konserwatora, dopiero wówczas po określeniu zakresu można rozpocząć wykonywanie prac.

Należy również pamiętać o zachowaniu stref ochronnych w przypadku, gdy zabytkiem jest park lub teren cmentarza, zazwyczaj wynosi ona 150 metrów od granic obszarów chronionych. Przebudowa i zabudowa terenów przyległych do miejsc objętych ochroną powinna mieć na względzie możliwe negatywne skutki dla ekspozycji zabytku.

Zabytki archeologiczne:

W ramach Archeologicznego Zdjęcia Polski AZP przeprowadzono powierzchniowe rozpoznanie archeologiczne na terenie gminy, które określa liczbę stanowiska archeologicznych na 158 miejsc. Mają one dużą wartość poznawczą, która podlega ochronie konserwatorskiej. Największe skupiska znajdują się w miejscowościach:

- Rogowo Fałęcin – 17 stanowisk
- Sarzyn – 13 stanowisk
- Przeciszewo Nowe – 11 stanowisk
- Bromierzyk – 10 stanowisk
- Nowa Wieś – 10 stanowisk

Podział stanowisk ze względu na funkcję:

- 124 śladów osadnictwa
- 81 osad
- 7 punktów osadniczych
- 5 cmentarzysk
- 2 osady produkcyjne
- 1 dwór

Karty AZP obejmujące teren gminy Staroźreby zawierają zestawienie stanowisk w danych miejscowościach oraz przynależność kulturowo-chronologiczną, jednak nie w każdym przypadku udało się ją określić. Na analizowanym terenie są to głównie ślady osadnictwa i osady. Nie wszystkie stanowiska mają określoną przynależność kulturową, zidentyfikowanych zostało 104 stanowiska, a ich podział jest następujący:

- polska – 85 stanowisk

- łużycka – 12 stanowisk
- kultura pucharów lejkowatych – 2 stanowiska
- wielbarska – 2 stanowiska
- staropolska – 1 stanowisko
- kultura ceramiki sznurowej – 1 stanowisko
- kultura ceramiki grzebykowo-dołkowej – 1 stanowisko.

Na pozostałych stanowiskach przynależność do kręgów kulturowych nie została określona.

Gmina została podzielona na 7 obszarów AZP:

- Obszar APZ 47 – 56 do którego należą miejscowości (na tym obszarze stanowiska obejmują mezolit, epokę brązu, okres wpływów rzymskich, średniowiecze oraz stanowiska starożytne):
 - Przeciszewo Nowe – 11 stanowisk (4 stanowiska kultura łużycka)
 - Przeciszewo – 5 stanowiska (brak określonego kręgu kulturowego)
- Obszar APZ 47 – 57 do którego należą miejscowości (paleolit, mezolit, neolit, epoka brązu, okres halsztacki, okres lateński, okres wpływów rzymskich, średniowiecze, okres nowożytny oraz stanowiska starożytne):
 - Bromierzyk – 10 stanowisk (4 stanowiska kultury łużyckiej i 1 stanowisko kultury pucharów lejkowych)
 - Bromierz – 2 stanowiska (1 stanowisko kultury pucharów lejkowych i 1 stanowisko kultury łużyckiej)
 - Dłużniewo Duże – 2 stanowiska (brak określonego kręgu kulturowego)
 - Dłużniewo Małe – 3 stanowiska (1 stanowisko kultury łużyckiej)
 - Przedbórz – 2 stanowiska (1 stanowisko kultury ceramiki sznurowej)
 - Bromierz Nowy – 4 stanowiska (1 stanowisko kultury ceramiki grzebykowo-dołkowej)
- Obszar APZ 48 – 56 do którego należą miejscowości (neolit, wczesna epoka brązu, oraz okres nowożytny):
 - Staroźreby – 8 stanowisk (brak określonego kręgu kulturowego)
 - Dąbrusk – 4 stanowiska (brak określonego kręgu kulturowego)
 - Sędek – 2 stanowiska (brak określonego kręgu kulturowego)
 - Mieczyno – 1 stanowisko (brak określonego kręgu kulturowego)
 - Staroźreby Nowe – 1 stanowisko (brak określonego kręgu kulturowego)
 - Stoplin – 2 stanowiska (brak określonego kręgu kulturowego)
 - Słomkowo – 3 stanowiska (brak określonego kręgu kulturowego)
 - Przedpełce – 1 stanowisko (brak określonego kręgu kulturowego)
 - Mikołajewo – 3 stanowiska (brak określonego kręgu kulturowego)
 - Aleksandrowo – 5 stanowisk (brak określonego kręgu kulturowego)
- Obszar APZ 48 – 57 do którego należą miejscowości (na tym obszarze stanowiska obejmują epokę kamienia, epokę brązu, okres wpływów rzymskich, średniowiecze, okres nowożytny oraz stanowiska starożytne):
 - Bylino – 8 stanowisko (1 stanowisko kultury polskiej i 1 stanowisko kultury wielbarskiej)
 - Żochowo – 3 stanowiska (brak określonego kręgu kulturowego)
 - Sarzyn – 13 stanowisk (kultura polska i 1 stanowisko kultury łużyckiej)
 - Zdziar Wielki – 5 stanowiska (kultura polska i kultura staropolska)
 - Worowice Wroby – 1 stanowisko (kultura polska)
 - Begno – 1 stanowisko (kultura polska)
 - Zdziar Mały – 7 stanowisk (kultura polska)
 - Żochowo Stare – 1 stanowisko (brak określonego kręgu kulturowego)
 - Góra Nowa – 3 stanowiska (kultura polska)

- Góra Wieś – 2 stanowiska (kultura polska)
- Marychów – 1 stanowisko (kultura polska)
- Obszar APZ 48 – 58 do którego należą miejscowości (na tym obszarze stanowiska obejmują paleolit, mezolit, okres wpływów rzymskich, średniowiecze, okres nowożytny oraz stanowiska starożytne):
 - Rogowo Fałęcin – 15 stanowisk (kultura polska i 1 stanowisko kultura wielbarska)
 - Nowa Wieś – 2 stanowiska (kultura polska)
 - Płonna Pomianowo – 4 stanowiska (kultura polska)
 - Żochowo – 3 stanowiska (kultura polska)
 - Rostkowo Orszymowice – 3 stanowiska (2 stanowiska kultury polskiej)
 - Błazewice – 2 stanowisko (kultura polska)
 - Krzywanice – 2 stanowiska (kultura polska)
- Obszar APZ 49 – 57 do którego należą miejscowości (na tym obszarze stanowiska obejmują średniowiecze i okres nowożytny):
 - Szulbory – 1 stanowisko (kultura polska)
 - Nowa Wieś – 1 stanowisko (kultura polska)
 - Rogowo Nowe – 1 stanowisko (kultura polska)
 - Begno – 1 stanowisko (kultura polska)
- Obszar APZ 49 – 58 do którego należą miejscowości (na tym obszarze stanowiska obejmują epokę kamienia, okres wpływów rzymskich, średniowiecze, okres nowożytny i stanowiska starożytne):
 - Nowa Wieś – 7 stanowisk (kultura polska)
 - Rogowo Fałęcin – 2 stanowiska (kultura polska)

Zabytki archeologiczne ulegają niszczeniu w wyniku postępującej urbanizacji oraz intensyfikacji prac rolnych. Postulowaną formą ochrony są badania wykopaliskowe, które należy prowadzić przed podjęciem działalności inwestycyjnej.

Celami ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków są:

- Ochrona zachowanych substancji urbanistycznych i architektonicznych oraz świadectw historycznych rozwoju gminy,
- działania zmierzające do zahamowania procesów degradacji zabytków oraz stworzenie warunków do poprawy stanu ich zachowania (np. edukacja w zakresie ochrony, rewitalizacja, wykonanie planów renowacji lub zmiany sposobu użytkowania),
- zwiększenie atrakcyjności zabytków i terenów, na których się one znajdują na potrzeby społeczne, turystyczne i edukacyjne (np. Bromierzyk),
- zapewnienie warunków do ujawniania kolejnych świadectw historycznych rozwoju gminy (archeologia),
- zapewnienie warunków dla właściwego ekonomicznego wykorzystania elementów dziedzictwa kulturowego (np. zespołów dworsko - parkowych),
- zintegrowana ochrona poprzez odpowiednie ustalenia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego i decyzjach o warunkach zabudowy,
- zapewnienie szerokiego dostępu do informacji o dziedzictwie kulturowym i zabytkach gminy,
- wspieranie funkcjonowania Gminnego Ośrodka Kultury.

W rejonach o nagromadzeniu w/w wartości przyjmuje się zasadę nadrzędności ich ochrony nad innymi aspektami zagospodarowania przestrzennego.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków obejmują:

- zachowanie i konserwację zabytkowej substancji,
- wykluczenie lokalizowania nowych budynków dysharmonizujących z historycznym sąsiedztwem,
- wykorzystanie na cele użytkowe zabytku wpisanego do rejestru może się odbywać wyłącznie w sposób zapewniający zachowanie jego wartości architektonicznej,
- rehabilitację zespołów dworsko –parkowych m.in. poprzez sanację funkcji,
- promocję i renowację historycznej struktury przestrzennej gminy,
- rewaloryzację zespołów zabytkowej zieleni,
- eksploataowanie parków przez jednego użytkownika - nie należy wprowadzać podziałów w obrębie nieruchomości o różnych własnościach,
- zakaz przeprowadzania działań mogących powodować dewastację zabytku,
- podejmowanie starań o pozyskanie środków zewnętrznych i dofinansowań na prace rewaloryzacyjne i renowacyjne przy obiektach zabytkowych,
- zagospodarowanie obszarów przyległych do granic terenów zabytkowych, parków i cmentarzy, które powinny zapewniać ich właściwą ekspozycję,
- ograniczenie umieszczania oraz określenie form reklam i szyldów na obiektach zabytkowych,
- zachowanie, porządkowanie i rewaloryzację cmentarzy, utrzymanie czytelności ich usytuowania, układów wewnętrznego rozplanowania oraz ochronę istniejącego drzewostanu i zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów,
- ekspozycję i zwiększenie atrakcyjności najważniejszych zabytków za pośrednictwem iluminacji oraz wprowadzenie oznaczeń i tablic informacyjnych o obiektach zabytkowych,
- wytyczne określania zasad ochrony dziedzictwa kulturowego w planach miejscowych:
 - określenie wg potrzeb stref ochrony konserwatorskiej (np. w przypadku parku może wynosić 150 metrów od granic obszarów chronionych),
 - podporządkowanie i zharmonizowanie nowej zabudowy w stosunku do istniejących historycznych form (np. wysokość zabudowy do wysokości obiektów historycznych, geometria dachów: kąt nachylenia połaci 20-45°, intensywność zabudowy do 0,2),
 - ochrona i odbudowa drzewostanu na terenie i w otoczeniu zabytkowych założeń: pałacowo- parkowego, dworsko-parkowych i cmentarzy,
- zabezpieczenie stanowisk archeologicznych poprzez:
 - podejmowanie wszelkich działań w obrębie stanowisk i ich strefy ochronnej po uzyskaniu zezwolenia konserwatorskiego i spełnieniu ustalonych w nim warunków,
 - objęcie wszystkich stanowisk znajdujących się w spisie konserwatorskim badaniami rozpoznawczymi,
 - nadzór archeologiczny nad wstępnymi pracami budowlanymi.

W zakresie obiektów wpisanych do rejestru zabytków - wszelkie prace i roboty przy zabytkach, w jego strefie ochrony konserwatorskiej i w sąsiedztwie muszą być prowadzone za zezwoleniem i w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków (*ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jednolity Dz.U. z 2018 r. , poz. 2067 z późn. zm.)*), które określi zakres koniecznego nadzoru.

VI. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

1. Komunikacja

Podstawowy układ komunikacyjny gminy stanowią:

droga krajowa Nr 10 relacji Warszawa –Toruń

droga wojewódzka Nr 567 relacji Płock - Góra

drogi powiatowe:

Goślice –Smolino –Sędek –Kłaki – Drobin Nr 2911W
Kłaki –Staroźreby Nr 2914W
Przedbórz – Worowice Wyroby do dr 567 2916W
Rogotwórk – Bromierzyk 2917W
Sędek – Staroźreby 2919W
Opatowiec – Zagroba 2920W
od dr 567 – Worowice Wyroby – Żdział Wielki – Rogowo Falęcín 2923W
Bulkowo – Góra 2924W
Pięczyn – Włóki 2925W
Ostrzykowo – Nowa Wieś 2926W
Staroźreby – Łubki 2927W
Męczenino – Woźniki -Czerniewo-Staroźreby 2928W
Góra – Dąbrusk –Gralewo 6912W

drogi gminne:

Dąbrusk –gr. gminy 291401W
gr. gminy Smardzewo- gr. gminy (Ciółkowo) 291402W
(Zagroba) - gr. gminy Mrówczewo – Staroźreby 291403W
Dąbrusk – Staroźreby 291404W
(Chudzynek)- gr.gminy – Przeciszewo Kolonia 291405W
Przeciszewo – Bromierz 291406W
(Cieszewo)- gr. gminy Przeciszewo 291407W
Bromierz – Bromierzyk 291408W
Bromierz – Nowy Bromierzyk 291409W
Staroźreby– Worowice Wyroby – Bromierzyk 291410W
Przedbórz – Dłużniewo 291411W
Przedbórz – Marychnów 291412W
Dłużniewo Duże 291413W

(Dobrska Kolonia) – gr. gminy Brudzyno – Malanowo – gr.gminy 291414W
Brudzyno – Malanowo 291415W
Rostkowo - Kuliski – gr. gminy (Bożewo) 291416W
Opatówiec – Słomkowo – gr. gminy (Aleksowo) 291417W
Przedpełce – Kielbasy 291418W
Staroźreby – Zdziar Mały – Zdziar Wielki 291419W
Zdziar Wielki – Zdziar Mały 291420W
Zdziar Las - Rogówko – Rogowo Szlacheckie 291421W
Zdziar Wielki – Góra 291422W
Zdziar Łopatki – Kolonia Żochówek 291423W
Kolonia Żochowo – Żochówek 291424W
Góra – Karwowo – Żochówek – Płonna- gr. powiatu 291425W
Karwowo – Krzywanice – Płonna 291426W
Rogowo – Piączyn 291427W
Goszczyno – Rostkowo – Krzywanice (bez numeru)
Staroźreby – Bromierz (bez numeru)
Część drogi Blichowo – Sochocin – Przedpełce (bez numeru)

W zakresie komunikacji drogowej ustala się:

- racjonalizacja wykorzystania stanu istniejącego, poprawa parametrów technicznych dróg i ulic (nawierzchnie, szerokość pasów drogowych i poboczy, odwodnienia),
- utrzymanie drogi krajowej nr 10 w klasie drogi głównej ruchu przyspieszonego o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 25m, obsługa terenów przyległych poprzez skrzyżowania, dla przekształcanych terenów położonych wzdłuż drogi zaprojektować wewnętrzny układ komunikacyjny wykorzystując istniejące skrzyżowania, linie zabudowy określać zgodnie z przepisami odrębnymi i uwzględniając uciążliwość ruchu drogowego,
- budowa nowej trasy drogi Nr 10 jako drogi klasy ekspresowej w północnej części gminy, obsługa terenów przyległych poprzez skrzyżowania, linie zabudowy określać zgodnie z przepisami odrębnymi i uwzględniając uciążliwość ruchu drogowego,
- utrzymanie drogi wojewódzkiej nr 567 w klasie drogi głównej o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 25m, obsługa terenów przyległych poprzez skrzyżowania, dla przekształcanych terenów położonych wzdłuż drogi zaprojektować wewnętrzny układ komunikacyjny wykorzystując istniejące skrzyżowania, linie zabudowy określać zgodnie z przepisami odrębnymi i uwzględniając uciążliwość ruchu drogowego,
- utrzymanie dróg powiatowych w klasie dróg zbiorczych lub lokalnych o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających odpowiednio 20m i 15m, linie zabudowy określać zgodnie z przepisami odrębnymi,
- adaptacja istniejących tras i urządzeń obsługi ruchu, ich uzupełnienie, modernizacja i rozbudowa w celu pełnego obsłużenia terenów istniejącego i potencjalnego rozwoju osadnictwa; zapewnienie dostępności komunikacyjnej,

- rozbudowa układu komunikacyjnego w obrębie strefy aktywizacji gospodarczej we wsiach Góra, Dłużniewo,
- modernizacja i restrukturyzacja istniejących ciągów dróg powiatowych, ważnych dla powiązań zewnętrznych gminy, których znaczenie w układzie podstawowym gminy będzie wzrastać,
- rozbudowa i modernizacja dróg gminnych - uzupełnienie i modernizacja dróg stanowiących powiązanie wewnętrzne w obrębie gminy, budowa obwodnicy wsi Staroźreby
- ograniczenie bezpośredniej obsługi terenu przyległego przez drogi krajową, wojewódzką i powiatowe. Połączenia z drogami zapewniającymi bezpośrednią obsługę poprzez skrzyżowania z zachowaniem odstępów wg przepisów szczególnych,
- stosowanie środków ochrony akustycznej dla terenów chronionych (np. zabudowy mieszkaniowej). Obowiązek prowadzenia pomiarów poziomów substancji i energii w środowisku ciąży na zarządcach dróg krajowych.

2. Infrastruktura techniczna

Przez teren gminy Staroźreby prowadzone są ponadlokalne liniowe systemy infrastruktury technicznej, powodujące ograniczenia w zagospodarowaniu:

- linie elektroenergetyczne WN 110kV,
- gazociąg wysokiego ciśnienia

Obowiązują strefy ochronne od linii i kontrolowane od gazociągu o szerokości i sposobie zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi i normami. W pasach technologicznych wzdłuż linii elektroenergetycznych obowiązują ograniczenia w sposobie zagospodarowania terenu (zakaz wznoszenia budynków mieszkalnych w strefie podwyższonego oddziaływania obiektów elektroenergetycznych, zakaz utrzymywania roślinności o wysokości przekraczającej 2m). Po dokonaniu diagnozy i ocenie uwarunkowań rozwoju określono kierunki rozwoju infrastruktury technicznej zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju gminy. Priorytet nadano gospodarce ściekowej.

Przyjęto dwa rodzaje polityki

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

Polityki realizowane są poprzez działania podane w tabeli i zgodnie z programem budowy i modernizacji gminnej infrastruktury zawartym w Strategii Rozwoju Gminy na lata 2014-2020.

Przedmiot	Polityka modernizacyjna	Polityka rozwojowa
1	2	3
Gospodarka ściekowa	– rozbudowa oczyszczalni ścieków w Staroźrebach do przepustowości 600m³/d – dalsza realizacja kanalizacji sanitarnej w miejscowości Staroźreby, Góra, – kontynuacja budowy przydomowych oczyszczalni dla zabudowy rozproszonej – zwiększenie dowozu ścieków z	– realizacja zbiorczych systemów kanalizacji sanitarnej dla terenów o dużym współczynniku zagęszczenia ludności w sposób następujący: – oczyszczalnia Staroźreby - Bromierzyk, Nowy Bromierzyk, – dopuszcza się realizację lokalnych oczyszczalni ścieków przemysłowych – skanalizowanie terenów istniejącego

	terenów nie skanalizowanych do punktu zlewnego w Staroźrebach, – likwidacja nieszczelnych zbiorników na ścieki	zainwestowania i terenów rozwojowych w oparciu o oczyszczalnię ścieków w Staroźrebach, – budowa szczelnych zbiorników na ścieki na terenach zabudowy rozproszonej, – opracowanie koncepcji programowo-przestrzennej odprowadzenia i oczyszczania ścieków w gminie z uwzględnieniem wyznaczonych terenów rozwoju zabudowy – budowa kanalizacji deszczowej wzdłuż głównych układów komunikacyjnych na terenach zurbanizowanych oraz urządzeń oczyszczających na wylotach ścieków do odbiorników.
Gospodarka wodna	– właściwa konserwacja i rozbudowa istniejących urządzeń i obiektów zaopatrzenia w wodę w m. Rogowo, Staroźreby, – budowa fragmentów sieci wodociągowej,	– rozbudowa istniejących ujęć wody, – rozbudowa sieci wodociągowej - obsługa terenów rozwojowych – oszczędne gospodarowanie wodą, likwidacja strat na sieci – zapewnienie powszechnego dostępu do wody pitnej
Gospodarka ciepła	– modernizacja istniejących kotłowni – na terenach z siecią gazową wprowadzić gaz jako paliwo ekologiczne – konwersja indywidualnych źródeł ciepła z paliwa węglowego na gaz, olej opałowy	– likwidacja starych kotłowni – opracowanie projektu założeń do planu zaopatrzenia gminy energią elektryczną, paliwa gazowe i ciepło dla gminy – wdrażanie nowoczesnych systemów grzewczych, – rozwój niekonwencjonalnych źródeł energii elektrycznej, – rozwój obiektów i urządzeń wykorzystujących odnawialne źródła energii, w tym lokalizacja turbin wiatrowych i ogniw fotowoltaicznych.
Zaopatrzenie w gaz	– utrzymanie stacji red.- pom. 1° w Staroźrebach, – rozbudowa sieci gazowej średniego ciśnienia w Staroźrebach	– realizacja sieci gazowych średniego ciśnienia dla zaopatrzenia w gaz terenów istniejącego zagospodarowania i rozwojowych m.in. w miejscowościach Góra, Bromierzyk,
Melioracje i mała retencja	– kontynuacja melioracji użytków rolnych o wysokich klasach bonitacyjnych,	– na terenach przeznaczonych na cele nierolnicze (zabudowa mieszkaniowa, usługowa,

	– utrzymanie i konserwacja urządzeń melioracyjnych, zapewnienie swobodnego dostępu do rowów melioracyjnych, – Rozwiązanie kolizji z istniejącymi urządzeniami melioracji wodnych szczegółowych powinno być dokonane zgodnie z przepisami Ustawy z dnia 18.07.2001r. Prawo Wodne – uwzględnić warunki zagospodarowania wynikające z Ustawy z dnia 18.07.2001r. Prawo Wodne na terenach położonych w sąsiedztwie rz. Płonki i rowów podstawowych oraz rowów melioracyjnych, – utrzymanie obiektów małej retencji której elementami są naturalne i sztuczne zbiorniki wodne, zbiorniki w cofce budowli piętrzących. Największe znajdują się w miejscowościach: Góra, Bylino, Staroźreby, Piączyn, Opatówek	infrastruktura, strefa aktywizacji gospodarczej) dopuszcza się częściową likwidację sieci drenarskiej z zachowaniem tej części systemu, która przeprowadza wody melioracyjne z terenów sąsiadujących – zachować istniejącą sieć rowów, – W celu zapewnienia prawidłowego funkcjonowania sieci drenarskiej, na terenach przeznaczonych na cele nierolnicze, należy kolizje z urządzeniami melioracji wodnych rozwiązać w sposób zapewniający prawidłowy odpływ wód, – realizacja zbiorników małej retencji ujętych w "Wojewódzkim Programie małej retencji dla województwa mazowieckiego":
Gospodarka odpadami	– kontynuacja segregacji odpadów poprzez zwiększenie ilości pojemników – usprawnienie transportu odpadów na wysypisko – likwidacja "dzikich" wysypisk odpadów – wdrażanie czynnie kompleksowego rozwiązania gospodarki odpadami zgodnie z Planem Gospodarki Odpadami dla gminy	– popularyzacja gospodarki mało-odpadowej – propagowanie zakładania małych, przydomowych kompostowni w indywidualnych gospodarstwach – edukacja społeczeństwa, – wdrożenie kompleksowego systemu unieszkodliwiania odpadów obejmującego wszystkie dostępne systemy i rozwiązania techniczne w ramach Związku Gmin Regionu Płockiego
Elektro-energetyka	Modernizacja sieci elektroenergetycznej poprzez: – wymianę przewodów na większy przekrój w liniach głównych – wymianę przyłączy na izolowane – stosowanie wzdłużnych zabezpieczeń na wydłużonych obwodach niskiego napięcia – modernizacja urządzeń na stacjach 15/0,4 kV – wyposażenie głównych ciągów liniowych w łączniki sterowane	– Możliwość budowy napowietrznych systemów elektroenergetycznych WN. Dopuszcza się budowę elektroenergetycznych linii wielotorowych wielonapięciowych po trasie lub w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących linii elektroenergetycznych. – Budowa nowych węzłów elektroenergetycznych: – linii SN-15kV – stacji 15/0,4kV

	drogą radiową	– linii rozdzielczych niskiego napięcia – Opracowanie projektu założeń do planu zaopatrzenia w energię elektryczną gminy. – dostosowanie sieci średniego napięcia do projektowanej urbanizacji w strefie kształtowania układów osadniczych
Telekomunikacja	– Rozbudowa i modernizacja urządzeń i sieci telekomunikacyjnej w zakresie umożliwiającym pełne zabezpieczenie występującego zapotrzebowania na łącza telefoniczne – Budowa stacji telefonii komórkowej wg potrzeb – Dalsza rozbudowa sieci telekomunikacyjnych zarówno w formie tradycyjnej, jak i wykorzystując nowe technologie, rozbudowa i modernizacja infrastruktury światłowodowej i objęcie całej gminy zintegrowanym systemem telekomunikacyjnym połączonym z systemami sieci wojewódzkiej i krajowej.	– Rozbudowa central telefonicznych poprzez ich unowocześnianie i pełne zabezpieczenie na wszelkiego rodzaju usługi telekomunikacyjne. – Ewolucja sieci poprzez wzrost udziału sieci kablowej i światłowodowej. – Rozwój systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych stosownie do wzrostu zapotrzebowania na w/w usługi w gminie, zgodnie z przepisami odrębnymi. – Zakłada się pełną dostępność do łącz telekomunikacyjnych, rozwój sieci teleinformatycznych. Zwiększenie dostępności sieci internetowej poprzez rozwój szerokopasmowego dostępu do Internetu, budowę systemu nieodpłatnego dostępu do Internetu.

Dopuszcza się rozbudowę istniejących i budowę nowych systemów infrastruktury technicznej (obiektów i urządzeń) na następujących zasadach:

- na terenach zabudowy w liniach rozgraniczających dróg lub poza liniami rozgraniczającymi dróg, dopuszcza się tworzenie pasów technologicznych infrastruktury technicznej wzdłuż układów komunikacyjnych w liniach rozgraniczających ulic, a w przypadku dróg poza ich liniami rozgraniczającymi z zachowaniem przepisów odrębnych, zakaz lokalizacji infrastruktury technicznej w pasach drogowych drogi krajowej i powiatowych – odstępstwa zgodnie z przepisami odrębnymi;
- poza obszarem zabudowanym realizacja wzdłuż układów komunikacyjnych, w maksymalnym stopniu przy granicach własności i wzdłuż istniejących systemów infrastruktury technicznej,
- dopuszcza się wydzielanie działek, w tym także pasów technologicznych poza liniami rozgraniczającymi dróg i ulic dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej o powierzchni wynikającej z technologii,

- budowa nowych liniowych ponadlokalnych systemów infrastruktury technicznej w istniejących korytarzach infrastruktury lub ich bezpośrednim sąsiedztwie. Dopuszcza się nowe lokalizacje z zachowaniem zasad: zminimalizowanie zbliżeń do zabudowy mieszkaniowej, ominięcie terenów o walorach przyrodniczych i krajobrazowych oraz pełniących rolę w strukturze ekologicznej gminy,
- zachowanie stref ochronnych o szerokości 15m od osi linii WN 110kV, 7,5m od osi linii SN 15kV lub ustalonych z uwzględnieniem powszechnie obowiązujących norm, przepisów i zasad branżowych - ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi (m.in. zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych),
- elektrownie wiatrowe planowane w sąsiedztwie linii elektroenergetycznych muszą spełniać wymagania związane z odległością elektrowni od linii.

Na całym obszarze gminy dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej należących do inwestycji celu publicznego, także klasyfikowanych jako przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko.

VII. ROZMIESZCZENIE INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM

Poprawa jakości życia mieszkańców gminy wiąże się z uwzględnieniem potrzeb bytowych i ogólnorozwojowych społeczności, o charakterze publicznym. Wyznaczono tereny zadań publicznych lokalnych, dla których obowiązują działania adaptacyjne, modernizacyjne, rozbudowy.

W zakresie infrastruktury społecznej

- utrzymanie obiektów szkolnych w zakresie szkoły podstawowej i gimnazjum we wsi Staroźreby, Nowa Góra, w zakresie szkoły podstawowej w Przeciszewie i Smardzewie oraz szkoły średniej w Staroźrebach,
- utrzymanie obiektów infrastruktury sportowej - stadionu sportowego i hali widowiskowo-sportowej w Staroźrebach, kompleksu sportowo-rekreacyjnego w Górze
- utrzymanie Gminnego Ośrodka Kultury w Staroźrebach i działalności w jego otoczeniu – imprezy kulturalne, stowarzyszenia, zespoły,
- utrzymanie obiektów ochrony zdrowia – ośrodków zdrowia w Staroźrebach (2 niepubliczne) i w Górze (publiczny),
- wykorzystanie istniejących zasobów gruntów komunalnych dla realizacji celów społecznych, zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej lub dla zorganizowanej działalności inwestycyjnej
- utrzymanie obiektów obsługi administracyjnej, bezpieczeństwa publicznego, wspieranie instytucji służących rozwojowi gminy i potrzebom mieszkańców.

W zakresie gospodarki komunalnej

- zachowanie i rozbudowa obiektów, urządzeń oraz sieci systemów infrastruktury technicznej:
 - oczyszczalnia ścieków w Staroźrebach,
 - stacje wodociągowe w Staroźrebach, Rogowie,
 - stacja redukcyjno – pomiarowej gazu I° w Staroźrebach,

W zakresie komunikacji

- utrzymanie i poprawa parametrów technicznych istniejących dróg gminnych,
- rozwój gminnego układu drogowego,
- budowa obwodnicy miejscowości Staroźreby.

VIII. ROZMIESZCZENIE INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM

Na terenie gminy Staroźreby występują inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym zgodnie z ustaleniami Planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego i programów zadań rządowych służących realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym:

- droga krajowa Nr 10,
- planowana droga ekspresowa S10,
- droga wojewódzka Nr 567,
- drogi powiatowe,
- linie elektroenergetyczne 110kV,
- gazociąg wysokiego ciśnienia.

Rozkład w/w inwestycji w przestrzeni gminy określono na rysunku Studium. Dopuszcza się budowę nowych liniowych ponadlokalnych systemów infrastruktury technicznej w istniejących korytarzach infrastruktury lub ich bezpośrednim sąsiedztwie - dopuszcza się inne lokalizacje z zachowaniem zasad: zminimalizowanie zbliżeń do zabudowy mieszkaniowej, ominięcie terenów o walorach przyrodniczych i krajobrazowych oraz pełniących rolę w strukturze ekologicznej gminy.

Określono też tereny zadań publicznych ponadlokalnych, dla których obowiązują działania adaptacyjne, modernizacyjne, rozbudowy.

W zakresie komunikacji

- utrzymanie i modernizacja drogi krajowej nr 10 oraz budowa obwodnicy miejscowości Góra w ciągu tej drogi,
- wdrażanie koncepcji nowej trasy drogi krajowej jako drogi klasy ekspresowej,
- utrzymanie i modernizacja drogi wojewódzkiej nr 567,
- utrzymanie i modernizacja istniejących dróg powiatowych.

W zakresie infrastruktury technicznej

- utrzymanie i modernizacja istniejących systemów (urządzeń i obiektów) elektroenergetycznych, łączności publicznej, gazociągów,
- rozwój systemów infrastruktury technicznej wg zasad określonych w Rozdziale VI

IX. OBSZARY WYMAGAJĄCE SPORZĄDZENIA MPZP

Podstawowym instrumentem realizacji polityki przestrzennej jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

W gminie Staroźreby obowiązują plany miejscowe:

- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów we wsi Staroźreby - dz. nr ewid. 269/2, 269/3,
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla dz. nr ewid. 45/4 i 45/5 w miejscowości Marychnów.

Obszary, dla których należy sporządzić plan miejscowy określono biorąc pod uwagę:

- obowiązujące przepisy prawne
- listę inwestycji publicznych
- skalę i procesy zainwestowania terenów.

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

- tereny górnicze - jeżeli w wyniku zamierzonej działalności określonej w koncesji przewiduje się istotne skutki dla środowiska, dla terenu górniczego można sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego,
- obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości:
- obszary rozmieszczenia wielkopowierzchniowych obiektów handlowych,
- lokalizacje elektrowni wiatrowych,
- obszary przestrzeni publicznych,
- tereny przeznaczone do rozwoju zabudowy, a zajmujące grunty rolne chronione przed zmianą przeznaczenia na cele nierolnicze (I-III klasy bonitacyjnej).

W gminie Staroźreby obowiązek sporządzenia Miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego może dotyczyć głównie terenów wymagających zmiany przeznaczenia gruntów klasy bonitacyjnej II-III, terenów górniczych i lokalizacji elektrowni wiatrowych.

Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

Przyjęto następujący zakres wykonywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- I. w strefie kształtowania układów osadniczych - dla terenów potencjalnego rozwoju osadnictwa:
 - o dominacji funkcji mieszkaniowo – usługowej (Staroźreby, Bromierzyk, Góra)
 - o dominacji funkcji usługowo-produkcyjno-składowej (Góra, Krzywanice),
 - dla strefy potencjalnej aktywizacji gospodarczej (Dłużniewo),
 - II. w strefie zachowania i ochrony wartości przyrodniczych i krajobrazowych - dla terenów potencjalnego rozwoju osadnictwa:
 - o dominacji funkcji mieszkaniowej (Zdziar Wielki),
 - lokalizacji zabudowy rekreacyjno-turystycznej (Zdziar Wielki, Bylino).
 - III. w strefie rolniczo-osadniczej - dla terenów:
 - rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii zaliczających się do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.
1. W/w planach należy określić lokalizację dróg publicznych, zasady podziału terenu na działki budowlane, zasady uzbrojenia terenu, a także warunki zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględniające charakter zabudowy zabytkowej przy lokalizacji nowej zabudowy w sąsiedztwie obiektów chronionych na podstawie Ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami .
 2. W procesie sporządzania miejscowych planów dla wskazanych terenów dopuszcza się opracowanie planu etapami dla części tych terenów (ograniczonych granicami

administracyjnymi, układem komunikacyjnym, granicami naturalnymi) na obszarach zapewniających utrzymanie prawidłowej struktury przestrzenno-funkcjonalnej i możliwość powiązań z sąsiedztwem.

3. Lokalizowanie zabudowy w istniejących strukturach przestrzennych osadnictwa we wszystkich strefach może być prowadzone w oparciu o zasadę "dobrego sąsiedztwa" i zgodnie z przepisami szczególnymi.

Istotnym narzędziem realizacji polityki rozwoju komunikacji i infrastruktury technicznej mogą być programy podające zasady etapowania - modernizacji i rozbudowy systemów.

X. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ

Rolnicza przestrzeń produkcyjna

Walory przyrodnicze obszarów wiejskich tworzą doskonałe warunki dla rozwoju rolnictwa ekologicznego w związku z coraz większym zainteresowaniem i zapotrzebowaniem na żywność ekologiczną. Rolnictwo ekologiczne jest ważnym czynnikiem zwiększającym zatrudnienie na wsi, dostarcza nowych miejsc pracy oraz daje rolnikom dodatkowe źródła dochodów.

Ogólna powierzchnia gruntów w gminie wynosiła (2010 r.) 12 839,70 ha, w tym użytki rolne stanowiły 92,03% (11 815,87 ha), lasy i grunty leśne 3,87% (497,43 ha), pozostałe grunty 4,09% (526,40 ha)

Tereny dobrych gleb o dużych walorach przyrodniczych wskazano do intensywnej produkcji rolnej, występujące w zwartych kompleksach na w miarę rozległych przestrzeniach, korzystne są dla wszystkich kierunków upraw ze wskazaniem na intensywne sadownictwo i warzywnictwo, wskazana wielkotowarowa gospodarka, rolna oraz komasacja areałów. Ich pełne wykorzystanie wymaga rozwiązania fundamentalnego zagadnienia restrukturyzacji wsi. Zadaniem podstawowym jest określenie działań przekształceniowych z których studium wyróżnia:

- dla terenów rolniczej przestrzeni produkcyjnej rozwój sieci osadniczej należy ograniczyć do istniejących siedlisk rolniczych i ich bezpośredniego sąsiedztwa. Obowiązuje wykluczenie rozwoju nowej zabudowy z wartościowych kompleksów rolniczych (I-III klasa) za wyjątkiem zabudowy zagrodowej związanej z gospodarstwem rolnym o powierzchni powyżej średniej w gminie,
- obszary, w których planuje się zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze zlokalizowane są głównie we wsi gminnej Staroźreby oraz wzdłuż drogi krajowej i wojewódzkiej we wsiach Góra, Nowy Bromierzyk, Krzywanice, Dłużniewo; częściowo zajmują też grunty klasy II-III (pld. część wsi Staroźreby, Nowy Bromierzyk, Krzywanice),
- preferencje dla lokalizacji działalności produkcyjno - usługowej związanej z przetwórstwem rolno - spożywczym. Uciążliwość funkcji musi być ograniczona do granic lokalizacji.
- w ramach ochrony systemu ekologicznego terenów rolnych wyznaczono tereny wykluczające zainwestowanie (lokalne ciągi ekologiczne) związane z dolinami cieków i użytkami zielonymi. Są to tereny korzystne dla gospodarki hodowlanej i ponadto spełniają ważną dla terenu funkcję układów wentylacyjnych i odwadniających. Tereny gruntów marginalnych powinny podlegać zalesieniom na rysunku Studium wskazano miejsca uzupełniania struktury ekologicznej (zalesienia).

Leśna przestrzeń produkcyjna

Lasy zajmują ok. 6,8% ogólnej powierzchni gminy. Na obszarach leśnych obowiązuje rozwijanie trwale zrównoważonej wielofunkcyjnej gospodarki leśnej, której elementem jest także ochrona bioróżnorodności biologicznej lasu. Ustala się kształtowanie przestrzeni leśnej poprzez:

- zachowanie, utrzymanie ciągłości ekosystemów leśnych poprzez niedopuszczenie do ich nadmiernego użytkowania,
- tworzenie zwartych kompleksów leśnych o racjonalnej granicy rolno-leśnej, w ramach zwiększania powierzchni leśnej w gminie - do 20% powierzchni gminy. Natomiast agroekologiczny wskaźnik lesistości optymalnej wyliczony dla gminy na podstawie obecnego wskaźnika lesistości oraz udziału gruntów klasy bonitacyjnej V i VI wynosi 22,3%.
- ochronę lasów, w tym szczególnie stanowiących naturalne fragmenty rodzimej przyrody oraz cennych ze względu na zasoby genetyczne, ochronę gleb, wód,
- kształtowanie lasu wielofunkcyjnego – poprawa funkcji wodochronnej, klimatotwórczej,
- racjonalne użytkowanie zasobów leśnych,
- restytucję zdegradowanych ekosystemów leśnych,
- określone zasady gospodarki leśnej w lasach ochronnych,
- zalesianie gruntów niskich klas bonitacyjnych o małych walorach agroekologicznych.

Wzmocnienie funkcji leśnej wymaga działań w zakresie *funkcji ekologicznych*:

- kształtowanie, ochrona, restytucja ekosystemów,
- przebudowa drzewostanów w kierunku większej różnorodności,
- zalesienia wpłyną na polepszenie warunków dla introdukcji formacji roślinnych,
- ograniczenie presji na ekosystemy leśne przez przyjazne zagospodarowanie terenów przyległych - ze względów ochrony przeciwpożarowej nowe budynki należy lokalizować w odległościach nie mniejszych niż 12,0m od granic lasów, ochrona ekologiczna biocenozy leśnych wymaga zabudowy w odległości 50m od granicy lasu.

Ze względu na małe powierzchnie lasów nie przewiduje się udostępniania ich dla celów naukowych, edukacyjnych, turystycznych i rekreacyjnych.

Nie planuje się zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

XI. OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ I OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH

Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi

W obszarze gminy Staroźreby tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi położone są w bezpośrednim sąsiedztwie rzeki Płonki. Są to obszary szczególnego zagrożenia powodzią ze względu na brak obiektów zabezpieczenia przeciwpowodziowego. Dolina rzeki nie tworzy wyraźnych krawędzi, rzeka płynie wąskim korytem. Obszarem szczególnego zagrożenia powodzią są tereny w pasie szerokości 10-300m od linii brzegowej rzeki wolne od zabudowy.

Według ustaleń Studium tereny te pozostają w dotychczasowym użytkowaniu. W dolinie Płonki nie planuje się terenów przeznaczonych do zabudowy. Dla istniejącej zabudowy wzdłuż doliny określono zasady przekształceń, uzupełnień i rozwoju na zasadzie kontynuacji oraz wyznaczono tereny potencjalnego rozwoju o dominującej funkcji mieszkaniowej i rekreacyjnej poza zasięgiem zalewów. W zasięgu powodzi nie są lokalizowane potencjalne źródła zanieczyszczeń, które mogą stworzyć zagrożenie dla jakości wód w czasie powodzi.

Według „Studium dla obszarów nieobwałowanych narażonych na niebezpieczeństwo powodzi – obszary zagrożenia powodziowego rzeka Płonka” (realizowanego dla RZGW w Warszawie w 2004r.) na terenie gminy Staroźreby granica zasięgu wód o prawdopodobieństwie występowania raz na 100 lat - 1% i raz na 200lat - 0,5% kształtują się na wysokości tych samych rzędnych. Strefa płytkiego zalewu ok. 0,5m od wody 1% na prawie całej długości rzeki kształtuje się w odległości 0-10m od jej brzegów, jedynie miejscowo we wsi Płonna i Staroźreby obejmuje pas do 150m.

Rodzaj zagospodarowania tych terenów oraz warunki korzystania gospodarczego regulują przepisy odrębne z zachowaniem następujących wskazań, tj zabrania się m.in.:

- lokalizowania nowych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, gromadzenia ścieków, środków chemicznych, składowania odpadów,
- wykonywania robót oraz czynności utrudniających ochronę przed powodzią lub zwiększających zagrożenie powodziowe,
- wykonywania urządzeń wodnych oraz budowy innych obiektów budowlanych, z wyjątkiem dróg rowerowych,
- zmiany ukształtowania terenu, składowania materiałów oraz wykonywania innych robót z wyjątkiem związanych z regulacją i utrzymaniem wód, utrzymaniem, rozbudową wałów przeciwpowodziowych wraz z obiektami związanymi z nimi funkcjonalnie.

Zagospodarowanie terenów powinno uwzględniać:

- zapewnienie odpowiedniej przestrzeni dla wód wezbraniowych poprzez unikanie zabudowy – wszystkie elementy zagospodarowania muszą być projektowane przy założeniu, że rozpatrywany teren jest okresowo zalewany - minimalizacja strat i szkód,
- zakaz zabudowy kubaturowej i innej trwałej mogącej stanowić przeszkodę dla przepływu wielkich wód,
- poza robotami regulacyjnymi nie wolno wykonywać żadnych innych robót zmniejszających przekrój czynny koryta,
- zakaz budowy elementów infrastruktury technicznej za wyjątkiem obiektów związanych z przekroczeniami koryta rzeki, ujęciami wody, wylotami ścieków,
- zachowanie, tworzenie i odtwarzanie systemów retencji wód,
- dopuszcza się zagospodarowanie dla celów sportowo - rekreacyjnych jako terenów spacerowych z wyznaczonymi i urządzonymi trasami do wycieczek pieszych, rowerowych, konnych.

Obszary narażone na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych

W obszarze gminy Staroźreby nie występują tereny osuwiskowe (naturalne zagrożenia geologiczne). Możliwość wystąpienia złożonych lub skomplikowanych warunków gruntowych związana jest ze spadkami terenu powyżej 5%. Takie spadki mogą wystąpić w miejscowo we wsi Rogówko i Rogowo Szlacheckie i związane są z pagórkami moreny czołowej. Występowanie złożonych lub skomplikowanych warunków gruntowych może spowodować osuwanie się mas ziemnych. W strefie takiej dopuszcza się lokalizowanie nowych obiektów po przeanalizowaniu ich konstrukcji z uwzględnieniem sił na rozciąganie (ustalenie geotechnicznych warunków posadowienia obiektów).

XII. OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU FILAR OCHRONNY

Z budową geologiczną związane jest występowanie surowców mineralnych. Na terenie gminy Staroźreby są to głównie kruszywa naturalne: piaski i żwiry oraz gliny eksploatowane dla potrzeb lokalnych w licznych drobnych odsłonięciach. Z rozpoznania budowy geologicznej terenu gminy dokonanej na ujęciach wody, w obrębie składowiska odpadów (wiercenia) i na podstawie mapy geologicznej Polski wynika duża zasobność warstw przypowierzchniowych w piaski drobne i średnioziarniste. Całość złóż gminy została zakwalifikowana do złóż łatwo dostępnych, mało konfliktowych.

Na terenie gminy udokumentowano następujące złoża kopalin:

- Dąbrusk I - na terenie działki Nr 122/4 we wsi Dąbrusk zostało udokumentowane złożo kruszywa naturalnego: piasku różnej granulacji. Powierzchnia złoża wynosi 1,854 ha,
- Dąbrusk II, dz. Nr ewid. 123/2, powierzchni 1,98ha
- *Dąbrusk III dz. Nr ewid. 122/1, 122/4, powierzchnia 1,77ha*
- Dąbrusk IV – dz. Nr ewid. 133,
- Dąbrusk V – dz. Nr ewid. 139, powierzchnia 1,95ha
- *Dąbrusk VI – dz. Nr ewid. 143, powierzchnia 1,94ha*
- *Dąbrusk VII – dz. Nr ewid. 118, powierzchnia 1,96ha*
- *Dąbrusk VIII – dz. Nr ewid. 144/2, powierzchnia 1,96ha*
- *Mrówczewo I – dz. Nr 15/2 powierzchnia ok. 1,2ha,*
- Nowa Wieś - dz. Nr ewid. 10, powierzchnia 0,66ha,
- Nowa Wieś II dz. Nr ewid. 177/1, 349/2, powierzchnia 1,97ha,
- *Nowa Wieś III dz. Nr ewid. 177/1, 349/2, powierzchnia 0,79ha,*
- Sędek - powierzchnia 1,53ha, zrekultywowane
- Sędek II – dz. Nr ewid. 104/2, powierzchnia 1,98ha
- Sędek III - dz. Nr ewid. 57, powierzchnia 1,98ha zrekultywowane,
- Sędek IV – dz. Nr ewid. 76, powierzchnia 1,94ha,
- *Sędek V - dz. Nr ewid. 101/2, 102/2, powierzchnia 1,41ha*
- *Sędek VI – dz. Nr ewid. 217/2, powierzchnia 1,97ha*
- Sędek VII - dz. Nr ewid. 57,
- *Sędek VIII – dz. Nr ewid. 75, powierzchnia 1,97ha,*
- *Sędek IX – dz. Nr ewid. 164, 165, 167/4, powierzchnia 1,83ha,*
- *Sędek X – dz. Nr ewid. 76/1 powierzchnia 1,97ha,*
- Żochowo Nowe I – dz. Nr ewid. 36, powierzchnia 1,98ha
- *Żochowo Nowe II.*

Tereny górnicze (status aktualny) i pozwolenia na wydobycie kopalin pospolitych głównie piasku wyznaczone w koncesjach Starosty Płockiego obejmują:

- ~~Dąbrusk I~~, Dąbrusk IIA, ~~Dąbrusk III~~, Dąbrusk IV, *Dąbrusk V*, *Dąbrusk VI*, *Dąbrusk VII*,
- ~~Nowa Wieś~~, Nowa Wieś II, Nowa Wieś III,
- ~~Sędek II~~, ~~Sędek IV~~, ~~Sędek V~~, Sędek VI, ~~Sędek VII~~, *Sędek VIII*, *Sędek IX*, *Sędek X*,
- Mrówczewo I,
- Żochowo Nowe I.

Zasady zagospodarowania w/w terenów zostały określone zgodnie z przepisami odrębnymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, planach

zagospodarowania złoża i obejmują m.in.:

- spełnienie wymogów dotyczących ochrony środowiska, w tym ochrony złoża,
- określenie uwarunkowań zagospodarowania terenów górniczych,
- wyznaczenie i utrzymanie pasów ochronnych dla terenów sąsiednich,
- przeprowadzenie prac rekultywacyjnych po zaprzestaniu eksploatacji w oparciu o ustalony kierunek i warunki .

Perspektywiczne rejonu eksploatacji kopalin pospolitych, które mogą zostać zagospodarowane w ramach uzyskiwanych koncesji występują w miejscowościach Przeciszewo (w tym działka Nr ewid. 249/6), Sędek, Dąbrusk (w tym działki Nr ewid. 139, 143, 118, 140, 144/2), Mrówczewo, Aleksandrowo, Rogowo, Nowa Wieś, Żochowo, Mieczyno (w tym działki Nr ewid. 16, 19) i mogą podlegać eksploatacji w zakresie uzgodnionym na podstawie przepisów odrębnych. Dopuszcza się też rozpoznanie i prowadzenie udokumentowanej działalności wydobywczej w strefie gruntów niskich klas bonitacyjnych.

XIII. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI

Rekultywacji wymagają zdegradowane elementy środowiska przyrodniczego:

- wyrobiska poeksploatacyjne,
- zanieczyszczone wody powierzchniowe,

Działań naprawczych w zakresie naprawy elementów przyrodniczych i ich funkcji poprzez np. zadrzewianie i uregulowanie stosunków wodnych wymaga miejscowo dolina rz. Płonki

Rehabilitacji wymagają obiekty zabytkowe, w tym zespoły dworsko-parkowe (Staroźreby, Góra, Bromierzyk) oraz obiekty o walorach dla dziedzictwa kulturowego.

XIV. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH

Na obszarze gminy Staroźreby nie występują.

XV. BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ

Maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę

Gminę zamieszkuje 7500 osób (2014r.). W ostatnich 2 latach nastąpił spadek liczby ludności w wieku przedprodukcyjnym oraz wzrost ilości osób w wieku produkcyjnym. Gminę charakteryzuje zmienny przyrost naturalny (dodatni w latach 2008-2013 i ujemny w 2014r.) i ujemne saldo migracji. Prognozy demograficzne do 2030r. dla powiatu plockiego przedstawiają wzrost (ok. 2%) liczby ludności w obszarach wiejskich. Na przestrzeni lat 2015- 2040 wzrost wyniesie ok. 1,2%.

Z roku na rok wzrasta przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania.

Na przestrzeni ostatnich 5 w gminie lat nastąpił wzrost podmiotów gospodarki narodowej zarejestrowanych w systemie REGON o 6,4% - średnio 3 podmioty/rok.

Wg GUS tereny pozostałe, w tym zabudowane zajmują ok. 4,1% powierzchni gminy.

Analiza ruchu budowlanego (około 70-80 decyzji o warunkach zabudowy /rok) wykazuje, że rocznie wydawanych jest ok. 35-45 decyzji dotyczących budowy nowych budynków mieszkalnych. Z kolei analiza obrotu nieruchomościami wskazuje na nabywanie ok. 45 niezabudowanych działek (do 1ha) rocznie (razem 80 działek).

Z powyższego wynika roczne zapotrzebowanie terenów na nową zabudowę w ramach funkcji:

- mieszkaniowej ok. 8ha (ok. 80 działek po 1000m²),
- produkcyjno-usługowej ok. 3ha.

W perspektywie 30 lat powyższe zapotrzebowanie kształtuje się następująco dla funkcji:

- mieszkaniowej ok. 240ha,
- produkcyjno-usługowej ok. 90ha.

Chłonność obszarów o wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej

Wielkości obszarów w ramach istniejących układów osadniczych zostały przedstawione w tabeli

TERENY	POWIERZCHNIA (ha)	% powierzchni gminy
Tereny adaptacji, przekształceń porządkowania i intensyfikacji istniejącego układu osadniczego o dominującej funkcji mieszkaniowej.	180	1,3
Tereny adaptacji, przekształceń, porządkowania i intensyfikacji istniejącego układu osadniczego o dominującej funkcji produkcyjno-usługowej.	15	0.1
Tereny realizacji celów publicznych.	11,5	0,08
Tereny adaptacji, przekształceń, porządkowania i intensyfikacji istniejącego układu osadniczego o dominującej funkcji zabudowy zagrodowej.	500	3,6
Tereny adaptacji, przekształceń porządkowania i intensyfikacji istniejącego układu osadniczego o dominującej funkcji usługowej	10	0,07
Tereny eksploatacji kopalni	53	0,4

Wielkości obszarów w ramach istniejących układów osadniczych w najbardziej zurbanizowanych wsiach kształtują się następująco:

Obręby	Tereny adaptacji, przekształceń, porządkowania i intensyfikacji Istniejącego układu osadniczego o dominującej funkcji mieszkaniowej (ha) /% obrębu	Tereny adaptacji, przekształceń, porządkowania i intensyfikacji Istniejącego układu osadniczego o dominującej funkcji usługowej (ha) /% obrębu	Tereny adaptacji, przekształceń, porządkowania i intensyfikacji istniejącego układu osadniczego o dominującej funkcji produkcyjno-usługowej (ha) /% obrębu	Tereny adaptacji, przekształceń, porządkowania i intensyfikacji istniejącego układu osadniczego o dominującej funkcji zagrodowej (ha) /% obrębu
Staroźreby	121 /12%/	3,4 /0,3%/	4 /0,4%/	11,4 /1,1%/

Bromierz				93 /31%/
Nowy Bromierzyk				4 /1,6%/
Bromierzyk	5 /1,1%/			6 /1,3%/
Worowice Wyroby		1 /0,3%/		6,7 /2,4%/
Marychnów				0,4 /0,3%/
Góra Nowa /Góra/	18,2 / 5%/		4 /1,1%/	4,8 /1,3%/
Razem	144,2 /1,1%/ powierzchni gminy	4,4	8	126,3 /9,1%/ powierzchni gminy

Chłonność obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę

Obowiązujące na terenie gminy Staroźreby 2 miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obejmują zaledwie 2ha i dotyczą funkcji mieszkaniowej w Staroźrebach i usługowej w m. Marychnów.

W obowiązującym (z 2013r.) Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego tereny rozwojowe (obszar działań inwestycyjnych) przeznaczone na poszczególne funkcje określono głównie w miejscowościach Staroźreby, Góra, Bromierzyk, Zdziar, Sarzyn i zajmują one powierzchnię:

- 150 ha tereny o dominującej funkcji mieszkaniowej
- 650 ha tereny o dominującej funkcji mieszkaniowo-usługowej
- 220 ha tereny o dominującej funkcji mieszkaniowo-usługowo-produkcyjnej
- 63 ha tereny o dominującej funkcji produkcyjno-usługowej
- 52 ha tereny o dominującej funkcji rekreacyjnej

Wyznaczone w obowiązującym Studium tereny rozwojowe zabezpieczają potrzeby w zakresie rozwoju funkcji mieszkaniowej i usługowej w perspektywie 30 letniej.

Określenie zapotrzebowania na nową zabudowę

Określając zapotrzebowanie na nową zabudowę wzięto pod uwagę 30-letnią perspektywę rozwoju oraz niepewność procesów rozwojowych, a także złożone wnioski do Studium.

Wielkości obszarów w ramach kształtowania układów osadniczych zostały przedstawione w tabeli

TERENY	POWIERZCHNIA (ha)	% Powierzchni gminy
Tereny potencjalnego rozwoju o dominacji funkcji mieszkaniowo-usługowej.	920	6,7
Tereny potencjalnego rozwoju o dominacji funkcji usługowo-produkcyjnej.	160	1,1
Tereny potencjalnego rozwoju o dominacji funkcji rekreacyjnej.	64	0,5

Strefa potencjalnej aktywizacji gospodarczej z możliwością rozwoju urządzeń obsługi transportu.	58	0,42
---	----	------

Wielkości obszarów w ramach istniejących układów osadniczych w najbardziej zurbanizowanych wsiach kształtują się następująco:

Obręby	Tereny potencjalnego rozwoju dominującej funkcji mieszkaniowo-usługowej (ha) /% obrębu	Tereny potencjalnego rozwoju dominującej funkcji usługowo-produkcyjnej (ha) /% obrębu	Strefa potencjalnej aktywizacji gospodarczej z możliwością rozwoju urządzeń obsługi transportu (ha) /% obrębu	Tereny potencjalnego rozwoju dominującej funkcji rekreacyjnej (ha) /% obrębu
Staroźreby	365 /32%/			
Bromierz	43 /15%/	9,6 / 3,2%/		
Nowy Bromierzyk	101 /42%/	31 /12,8%/		
Bromierzyk	112 / 24%/			30 /6,5%/
Worowice Wyroby	40 /14%/			
Dłużniewo	2,7		53	
Marychnów	64 /62%/	8,1 / 8%/		
Góra Nowa	53 /14%/	23,4 /6,5%/		
Razem	732 /5,3% powierzchni gminy			

Biorąc pod uwagę uwarunkowania wynikające z analiz ekonomicznych, środowiskowych, społecznych:

- postępujący wzrost ilości podmiotów gospodarczych gminie,
- obrót nieruchomościami – łącznie ok. 4ha działek/rok z możliwością zabudowy znajduje nowych nabywców,
- ruch inwestycyjny w gminie – ok. 35-40 prawomocnych decyzji rocznie dot. lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej,
- nie przekroczenie chłonności środowiska - z analizy chłonności turystycznej w granicach gminy wynika, że ze środowiska na jej obszarze może korzystać ok. 2200 – 14000/19000 osób (w zależności od chłonności wyliczonej na ha lasu),
- zapotrzebowanie (wyliczone na podstawie ruchu inwestycyjnego) na tereny zabudowy mieszkaniowej i produkcyjno-usługowej w perspektywie 30 lat ok. 330ha,
- realizowana zabudowa mieszkaniowa dotyczy w części tzw. „drugich domów mieszkalnych”,
- ciągłość planistyczną – wyznaczone tereny rozwojowe adaptują kierunki zagospodarowania z obowiązującego Studium,
- w stosunku do obowiązującego Studium wyznaczone dodatkowo tereny do urbanizacji obejmują pojedyncze działki ok. 14ha - na określonych w Studium terenach rozwojowych dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej może zamieszkać dodatkowo ok. 19000 osób, co stanowi wzrost o ok. 250% w stosunku do istniejącej liczby ludności gminy. Biorąc pod uwagę perspektywę 30-letnią jest to wzrost o ok. 380 osób rocznie,

- istniejące rezerwy w obiektach infrastruktury pozwolą na obsługę wyznaczonych terenów rozwojowych, dla obsługi wyznaczonych terenów rozwojowych systemami infrastruktury konieczna będzie głównie rozbudowa sieci,
- uznaje się za zasadną lokalizację nowej zabudowy szczególnie o dominującej funkcji mieszkaniowej, usługowo-produkcyjnej i rekreacyjnej na wyznaczonych w Studium terenach.

Potrzeby inwestycyjne i możliwości finansowania wykonania sieci komunikacyjnych, infrastruktury technicznej i społecznej

Sytuacja gminy w zakresie wyposażenia w obiekty i systemy infrastruktury technicznej przedstawia się następująco:

- rozwinięta sieć wodociągowa - wskaźnik zwodociągowania ok. 96 %; tereny rozwojowe posiadają dostęp do sieci wodociągowej; ujęcia wód są obecnie wykorzystywane w 55% (SW Staroźreby) i 38% (SW Rogowo).
- sukcesywnie porządkowana gospodarka ściekowa - istniejąca oczyszczalnia ścieków w Staroźrebach posiadająca rezerwę przepustowości i możliwość rozbudowy.

Sukcesywnie poprawia się też stan techniczny dróg – ok. 70% dróg gminnych posiada nawierzchnię utwardzoną.

Zaległości w wyposażeniu w infrastrukturę techniczną dotyczą braku zbiorczych systemów kanalizacji sanitarnej w zurbanizowanych wsiach: Góra (Góra Nowa).

Przy utrzymaniu się obecnego poziomu wydatków majątkowych inwestycyjnych gminy (20% budżetu tj. ok. 5,4mln zł) i możliwości pozyskiwania środków ze źródeł zewnętrznych (1,7mln w 2014r.) - możliwości finansowania rozbudowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej (poniesione koszty sieci kanalizacyjnej w miejscowości Staroźreby ukształtowały się na poziomie 4mln zł) oraz rozbudowy dróg gminnych na terenach rozwojowych (które będą zagospodarowywane sukcesywnie) będą ograniczone.

XV. UZASADNIENIE ROZWIĄZAŃ PRZYJĘTYCH W STUDIUM

W *Strategii Rozwoju Gminy Staroźreby na lata 2014-2020*, która jest planem osiągnięcia długofalowych zamierzeń Gminy, określono cele strategiczne:

1. Rozbudowywanie i modernizowanie infrastruktury technicznej i społecznej wpływającej na jakość życia mieszkańców,
2. Rozbudowywanie infrastruktury zapewniającej możliwość aktywnego odpoczynku,
3. Tworzenie warunków do rozwoju przedsiębiorczości,
4. Poprawianie jakości środowiska naturalnego na terenie Gminy m.in. poprzez wykorzystanie odnawialnych źródeł energii.

W Studium określono politykę przestrzenną gminy poprzez wskazanie obszarów gminy, które są najodpowiedniejsze do pełnienia określonych funkcji, umożliwiających realizację celów strategicznych.

Mając na względzie zaspokojenie potrzeb społeczności lokalnej, wspomóżenie rozwoju gospodarczego gminy oraz restrukturyzację funkcjonalną obszarów wiejskich określono tereny istniejącej zabudowy i potencjalnego rozwoju zabudowy:

- tereny adaptacji, przekształceń porządkowania i intensyfikacji istniejącego układu osadniczego o dominującej funkcji mieszkaniowej /MN/,

- tereny adaptacji, przekształceń, porządkowania intensyfikacji istniejącego układu osadniczego o dominującej funkcji usługowej /U/,
- tereny adaptacji, przekształceń, porządkowania intensyfikacji istniejącego układu osadniczego o dominującej funkcji produkcyjno-usługowej /PU/,
- tereny potencjalnego rozwoju o dominującej funkcji mieszkaniowo-usługowej /MU/ skupione głównie we wsiach Staroźreby, Bromierzyk, Góra,
- tereny potencjalnego rozwoju o dominującej funkcji usługowo-produkcyjnej /UP/ skupione głównie we wsiach Nowy Bromierzyk, Góra, Krzywanice, związane z aktywizującą rolą ponadlokalnego układu drogowego,
- tereny potencjalnego rozwoju o dominującej funkcji rekreacyjnej /US/ we wsi Bromierzyk związanej z wykorzystaniem zintegrowanych walorów kulturowych (park podworski) i przyrodniczych (lokalny ciąg ekologiczny),
- kształtowanie wielofunkcyjnej strefy aktywizacji gospodarczej z możliwością urządzeń obsługi transportu /UPT/ wokół drogi krajowej nr 10 w miejscowości Dłużniewo, dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wielkopowierzchniowych obiektów handlowych,
- tereny zabudowy z dominującej funkcji zagrodowej /RM/: dopuszcza się lokalizację funkcji mieszkaniowej, usługowych służących zaspokojeniu podstawowych potrzeb mieszkańców i obsłudze rolnictwa,
- tereny zabudowy o funkcji rekreacyjnej z dopuszczeniem turystycznej, wypoczynkowej /US/ – Zdziar Wielki, Krawięczyn, Bylino,
- obszary, na których dopuszcza się rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł - w miejscowościach Przedpełce, Mikołajewo, Dąbrusk, Sarzyn, Mieczyno, Teodorowo, Aleksandrowo, Sędek, Rogowo, Nowa Wieś, Ostrzykowo, Zdziar Mały, z zachowaniem odpowiednich stref ochronnych

W stosunku do obowiązującego dokumentu nie nastąpił wzrost powierzchni terenów przeznaczonych pod zabudowę.

XVI. SYNTEZA USTALEŃ PROJEKTU STUDIUM

W sporządzonym dokumencie rozkład przestrzenny istniejącego i potencjalnego zagospodarowania określony w obowiązującym Studium pozostaje niezmienny.

Zmiany ograniczają się głównie do określenia nowych przestrzeni do urbanizacji, położonych w większości w środkowej części gminy i stanowiących kontynuację terenów rozwojowych wyznaczonych w obowiązującym dokumencie. Dotyczą one rozwoju:

- zabudowy mieszkaniowo-usługowej w miejscowości Staroźreby, Bromierzyk, Góra,
- zabudowy rekreacyjnej i turystycznej we wsi Zdziar Wielki, Krawięczyn, Bylino,
- zabudowy usługowo-produkcyjnej w miejscowości Bromierzyk, Góra, Krzywanice,
- strefy aktywizacji gospodarczej przy drodze krajowej nr 10 w miejscowości Dłużniewo,
- eksploatacji kopalni w miejscowości Sędek, Dąbrusk, Przeciszewo, Mrówczewo, Dłużniewo, Nowa Wieś, Rogowo,
- rozmieszczenia urządzeń wykorzystujących odnawialne źródła energii w miejscowościach Przedpełce, Mikołajewo, Dąbrusk, Sarzyn, Mieczyno, Teodorowo, Aleksandrowo, Sędek, Rogowo, Nowa Wieś, Ostrzykowo, Zdziar Mały,
- terenów zalesień.
- nowa trasa drogi krajowej Nr 10 jako drogi ekspresowej w północnej części gminy.

Dla realizacji celów rozwoju gminy przy występujących określonych uwarunkowaniach

tego rozwoju wyodrębniono następujące strefy działań o zróżnicowanych politykach przestrzennych:

1. kształtowanie układów osadniczych

Obejmuje tereny istniejącego i przyszłego zagospodarowania:

- w granicach wsi przeznaczonych do wielofunkcyjnego rozwoju – Staroźreby, Góra, Bromierzyk oraz w sąsiedztwie tych wsi,
- w obrębie istniejących i planowanych struktur zabudowy w pozostałych wsiach.

Zagospodarowanie zabezpieczające rozwój strefy, przy uwzględnieniu wymogów przepisów szczególnych dotyczących obszarów i obiektów podlegających ochronie, obejmuje:

- wyznaczenie terenów adaptacji, przekształceń, porządkowania i intensyfikacji istniejącego układu osadniczego obejmującego funkcje mieszkaniowe, usługowe i produkcyjno- składowe.
- rewaloryzację i promocję historycznej struktury przestrzennej gminy. Celem działań powinno być zahamowanie procesów degradacji struktury zabytkowej i uzyskanie stopniowej poprawy jakości środowiska kulturowego.
- wyznaczenie terenów potencjalnego rozwoju o dominującej funkcji mieszkaniowo-usługowej /MU/ skupionych głównie we wsiach: Staroźreby, Bromierzyk, Góra, Rostkowo, Zdziar Wielki.
- wyznaczenie terenów potencjalnego rozwoju o dominującej funkcji usługowo-produkcyjnej /UP/ skupionych głównie we wsiach: Nowy Bromierzyk, Góra, Krzywianie,
- wyznaczenie terenów potencjalnej aktywizacji gospodarczej z możliwością rozwoju urządzeń obsługi transportu) /UPT/, skupionych wokół drogi krajowej Nr 10 w miejscowości Dłużniewo.

2. zachowanie i ochrony wartości przyrodniczych i krajobrazowych,

obowiązuje ochrona przed ekspansją i ograniczenie ekspansji gospodarczej i urbanistycznej, oraz zapewnienie ciągłości systemu ekologicznego, obejmuje ona dolinę rzeki Płonki i tereny przyległe.

W skład tej strefy wchodzi dolina rzeki Płonki (koncentrująca funkcje związane z gospodarką wodną - utrzymywanie stałej retencji wód, przewietrzaniem terenu, migracją gatunków), zbiorowiska łąkowe (użytki zielone spełniające rolę układów wentylacyjnych i zachowania właściwych stosunków wodnych), kompleksy lasów, użytki rolne, tereny istniejącego i projektowanego układu osadniczego szczególnie we wsiach Zdziar Wielki, Sarzyn /RM, MN/, Krawięczyn /RM, US/, Bylino /RM,US/, Płonna /RM/.

Oś strefy stanowi korytarz ekologiczny doliny rzeki Płonki (struktury pasmowe o korzystnych warunkach dla migracji gatunków) funkcjonującej jako powiązanie obszarów węzłowych systemu przyrodniczego.

3. strefa rolniczo - osadnicza

Obejmuje zachodnią, wschodnią i południową część gminy Staroźreby - wysoczyznę polodowcową koncentrującą funkcję rolniczą i osiedleńczą (zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych i mieszkaniowo-usługowa).

Zagospodarowanie zabezpieczające rozwój strefy określono w ramach:

- terenów adaptacji, przekształceń, porządkowania i intensyfikacji istniejącego układu osadniczego o dominującej funkcji zabudowy zagrodowej i mieszkaniowo-usługowej (Przeciszewo, Sędek, Stoplin, Mikołajewo, Słomkowo),

- obszarów z możliwością rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (Przedpełce, Mikołajewo, Dąbrusk, Sarzyn, Mieczyno, Teodorowo, Aleksandrowo, Sędek, Rogowo, Nowa Wieś, Ostrzykowo, Zdziar Mały),
- terenów eksploatacji surowców naturalnych (Sędek, Dąbrusk, Mrówczewo, Rogowo, Nowa Wieś).